راس بيــروت
مرويّــــــــــ
ات عن الســـ
ـكن في المدينـ
ـــة

منشور مبني على نتائج ورشة عمل بحثية ضمن سلسلة **«أن نرسم بيروت من روايات مستأجريها»**

فكرة وتنظيم: استوديو أشغال عامة، بالتعاون مع مبادرة حسن الجوار في الجامعة الأميركية في بيروت

مدربات ومدربون في ورشة العمل: نادين بكداش، عبير سقسوق، مونيكا بصبوص، مجد الشهابي

عمل ميداني تحضيري: ميساء قصير

تنسيق لوجستي: زكريا ناصر

تحرير لغوي: ريبيكا صعب سعادة

صور الأقسام: كريم صقر

كتابة وتحرير وتصميم: استوديو أشغال عامة

2018

publicworksstudio.com

AUB American University of Beirut الجامعة الأميركية في بيروت 1866

مبـادرة حســن الجــوار The Neighborhood Initiative











أن نرسم بيروت من روايات مستأجريها

يمثّل هذا المشروع مبادرة لمناقشة إمكانيات السكن في بيروت، وفهمها ضمن سياق الواقع التاريخي والإجتماعي.

غالباً ما توصف بيروت بأنها ورشة بناء لا تنتهي. فالرافعات باتت جزءاً لا يتجزأ من أفق المدينة، سواء في ساحلها أم أحيائها السكنية الداخلية. تنتج هذه الورش أبراجاً فخمة، أغلبها مبانٍ سكنية راقية لا يمكن أن يتحمّل كلفتها سوى شريحة ضيقة ومحدّدة من المجتمع. كما يُقال أيضاً أنّ «بيروت لم تعد لسكانها». فالسياسات المدينية القائمة على أساس السوق والإستثمار العقاري خلقت مستقبلاً مدينياً لا يراعي السكان وتنوّع إحتياجاتهم وإمكانياتهم، متسبّبةً بالتالي بالحدّ من إمكانية السكن في بيروت، وإخلاء العديد من الأسر ذوات الدخل المنخفض والمتوسط من الأحياء والبيوت التي عاشت فيها واستمدّت سبل عيشها منها.

يركّز هذا المشروع على تجارب المستأجرين والمستأجرات القدامى في تأمين السكن في بيروت، وعلى المحاولات المستمرة لإخلاء هذه الفئة، سواء من خلال قانون الإيجار الجديد أو ضغوطات السوق العقاري. أطلق قانون الإيجار الجديد، منذ صدوره في شهر نيسان ٢٠١٤، سلسلة من النقاشات حول الحق في السكن، فكان بمنزلة أداة رمزية لممارسة المزيد من التهميش والعنف الإجتماعي والنفسي تجاه المستأجرين والمستأجرات القدامى. وقد أشار عدد من التقارير إلى أنّ الجهات الرئيسة الفاعلة في صياغة القانون، والمستفيدة الأولى من عمليات الإخلاء، هي نخبة من المستثمرين والمطورين العقاريين، الذين لطالما لاقوا الدعم من السلطات العامة والمحلية.

ومن هنا، يهدف هذا المشروع إلى إعادة صياغة النقاش الدائر حول قوانين الإيجار والسكن، وطرح وجهات نظر جديدة، تنطلق من مبدأ الحق في المدينة، من أجل مواجهة الضغوطات الراهنة وإيجاد المساحة اللازمة لمناهضة السياسات المدينية الحالية.

نطمح من خلال هذه المساحة إلى إشراك شباب/شابات وطلاب/طالبات من مختلف الأحياء والجامعات في آليات البحث والتفكير والإنتاج، وذلك بهدف تمكينهم/ن من بلورة مفاهيم العدالة المكانية والحق في السكن.

نعرض في هذا المنشور نتائج ورشة عمل:

الحق في السكن: المشهد من راس بيروت

أُجريت بين ٧ و٢١ تشرين الأوّل ٢٠١٧

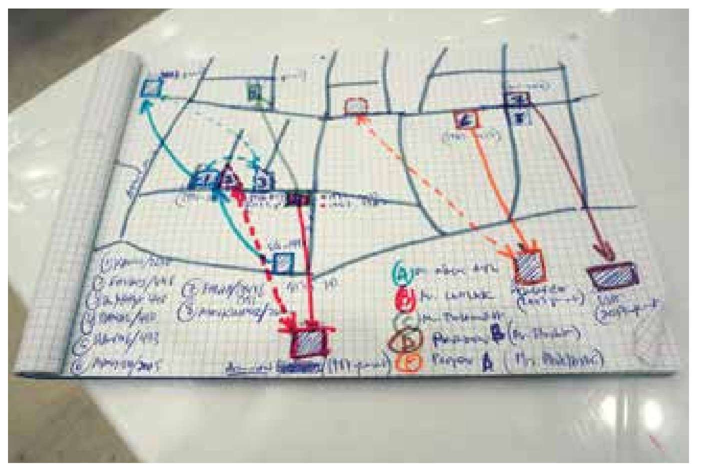
في ورشة العمل، نخوض تجربةً جماعيةً في البحث الميداني وفي النقاشات التي تليه، ونتعرّف معاً عن كثبٍ الى حيٍّ راس بيروت، لنفهمه من خلال روايات سكانه القدامى، ونطّلع على تاريخه، وتشكّله، وملكيّة الأراضي فيه، وكذلك المشاريع العقارية المخطّط لها في الحيّ. وتتميّز ورش العمل بأنها تعمل على تحليل جميع المواد والروايات التي سيجمعها المشاركون/ات في عملهم/ن الميداني، وإدخال البيانات على خرائط مفتوحة المصدر، والمساهمة في تطوير مشروع «رصد الإخلاء في بيروت».

البحث الميداني أجراه المشاركات والمشاركون في ورشة العمل، وهم:

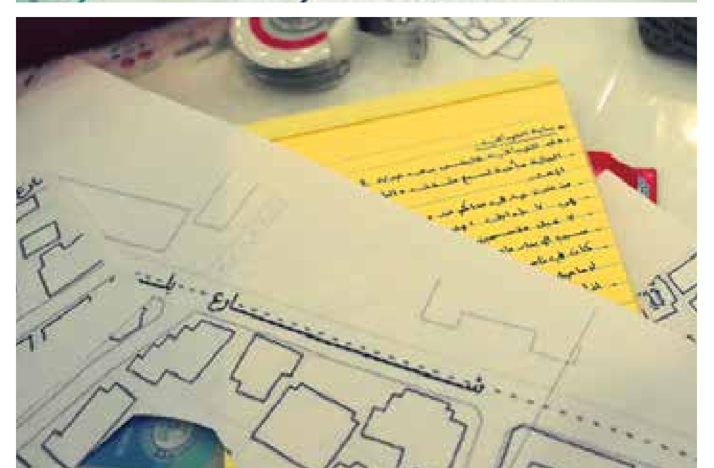
جمال ملاك
فضيلة حانوف
شرين عساف
سميرة كجك
محي الدين الشحيمي
فاطمة عليان
سارة ناصر
توفيق صايغ
ميسان ناصر
فاطمة الحجي
باميلا معوض
إدغار بركات

إيفا زيدان
ماريا منذر
هبة فرحات
نانسي نصرالدين
نادين خوري
أيمن الحسيني
هبة حطيط
تالا علاء الدين
رنا بشير
حبيب بطاح
كريم صقر









المشهد السكني من منظـــور مؤسسـاتي

منذ خمسينيات القرن الماضي، ومع الإزدياد المضطرد لعدد السكان في بيروت وضواحيها، نشأت أزمة سكنية مزمنة، تفاقمت عبر السنوات في ظل غياب سياسات إسكانية شاملة. لطالما كان واضحاً عدم التطابق بين البيوت المتوفرة ودخل الأسرة، بينما توسّعت رقعة التجمعات السكنية غير الرسمية على أطراف المدينة وفي داخلها. شهدت بيروت خلال خمسينيات القرن الماضي وحتى نهاية الحرب الأهلية نمواً ملفتاً للأحياء غير الرسمية مع هجرة أهالي الريف الى المدينة، حيث كان البناء غير الرسمي وسيلةً أساسيةً للوصول الى السكن والعيش في بيروت حيث فرص العمل. بموازاة ذلك - وبالرغم من تعارض نظام ضبط الإيجارات مع سياسة لبنان الإقتصادية القائمة على الإقتصاد الحر - نشأ منذ الأربعينيات ميثاق إجتماعي بين الدولة اللبنانية ومواطنيها في المجال الإسكاني، فكان نظام ضبط الإيجارات بمثابة التدخل الحكومي الأكثر ديمومة في مجال السكن.

ولكن بمعزل عن قانون ضبط الإيجارات هذا، ولتأمين الحق في السكن لمواطنيها، أنشأت الدولة اللبنانية وزارة للإسكان، وهيئة للإسكان، وصندوقاً للإسكان، ومصرفاً للإسكان، واعتبرت أنها بذلك قامت بواجبها تجاه المواطنين. لكن وجدت الدولة نفسها - منذ سنوات التسعينات - أمام مشكلة كبيرة نتجت عن إرتفاع كلفة السكن، بالشراء أو بالإيجار، بشكل جنوني حيث أصبحنا في بلد لا يستطيع أي موظف في الدولة مهما علت رتبته أن يحصل على المسكن في عاصمة بلده.

اليوم، يتميّز القطاع العام في لبنان بإنسحابه من مسؤولياته في تطوير وتنفيذ سياسة إسكانية مبنية على أسس إجتماعية. فغالباً ما يوصف المشهد السكني من حيث:

أولاً، عدم القدرة على تحمل تكاليف السكن، في ظل ارتفاع جنونيّ في أسعار الأراضي وبدل الإيجار بالمقارنة مع الحد الأدنى للأجور ونفقات الأسرة بشكل عام؛

ثانياً، عدم التطابق بين العرض والطلب؛

ثالثاً، الضغوط المستمرة للإخلاء والتهجير؛

ورابعاً، تزايد أوجه التفاوت الإجتماعي والإقتصادي وفصل الأحياء عن بعضها وتجزئة المدينة.

التدخل المباشر للمؤسسات العامة في الإسكان ظلّ محدوداً لتوفير السكن عبر قروض مصرفية للتملّك، في حين تشير الدراسات إلى أنّ أكثر من ٧٠٪ من العائلات لا تتقاضى الحد الأدنى المطلوب للحصول على قرض سكني*.

وكان من المفترض أن يشكل إقرار قانون جديد للإيجارات القديمة مناسبةً لإرساء سياسة إسكانية شاملة، بحيث تتحمّل الدولة مسؤولياتها في هذا المجال بعد تحرير «المالك القديم» من عبء إسكان «المستأجر القديم». لكن، ذلك لم يحصل بفعل استعجال المشرّع في تحرير «المالك القديم» بحجة إنصافه، من دون النظر إلى الآثار الحقوقية والإجتماعية والسياسية لقانون من هذا النوع. ولم يؤدّ ذلك الى تجريد الكثيرين من المستأجرين القدامى من ضمانة حقهم بالسكن وحسب، بل أيضاً إلى إستبعاد حقوق سائر المواطنين من دائرة الحوار في ما يتعلّق بالقرارات العامة.

*** بحسب دراسة البنك الدولي، فإن الدخل السنوي لـ ٧٠٪ من العائلات اللبنانية أقل من ١٠ آلاف دولار. كما أنّ الإدّخار أساسي للحصول على قرض سكني، بما أنه يستلزم دفعة أولى.**

قضية الإيجــارات القديمة في سياق تاريخـي

نُظمت عقود الإيجار منذ أربعينيات القرن الماضي وحتى العام ١٩٩٢ على مبدأ ضبط الإيجارات وفق ما يسمى «قانون الإيجار القديم»، الذي هو نقيض التعاقد الحر المفعول به الآن للإيجارات الجديدة.

عملياً بدأ الخلل في التشريع عام ١٩٩٢ حين صدر قانون جديد للإيجارات يطبّق عند إبرام العقود الجديدة، بينما حصرت الدولة تدخّلها في ضبط إيجارات العقود القديمة. من خلال فصله عن السبل المستحدثة للوصول إلى السكن، تغيّر معنى عقد الإيجار القديم من عقد إجتماعي حدّد علاقة الدولة بالمواطن إلى وثيقة تفاوض عند الإخلاء.

لقد مكّن قانون الإيجار القديم عدداً كبيراً من سكان بيروت (٧٧ ٪ عام ١٩٧٠، ٤٨ ٪ عام ١٩٩٦، ٤٩ ٪ عام ٢٠٠٤) من البقاء في المدينة في ظلّ ارتفاع خيالي في أسعار الشقق وتدنّي مستوى الأجور. إلّا أنّ جزءاً أساسياً من الخلل في القانون القديم والذي تسبّب في تأجيج الصراع بين المستأجرين والمالكين كان تقاعس الدولة عن أداء دورها في تصحيح الأجور بعد تضخم العملة في سنوات الحرب الأهلية.

في كانون الثاني من العام ٢٠١٢، كان إنهيار مبنى سكني في منطقة فسوح ومقتل ٢٧ شخصاً منطلقاً لحملة واسعة تشكّك في شرعية المستأجر القديم وتنادي بإقرار مشروع قانون جديد للإيجارات القديمة ينهي حقبة ٧٤ سنة من نظام ضبط الإيجارات. هنالك منطلقان أساسيان يتم البناء عليهما لرفض مبدأ ضبط الإيجار: الأول حجة دستورية تتحجج بأنّ قانون ضبط الإيجارات «الإستثنائي » يقيّد الملكية الخاصة، والثانية أن القانون هو السبب في تدهور المباني حيث يتوقع من المالك أن يقوم بأعمال الصيانة في حين يدفع المستأجر مبالغ زهيدة مقابل الإيجار.

على هذا الأساس، صدر في ١ نيسان ٢٠١٤ قانون يهدف إلى إلغاء سياسة ضبط الإيجارات، حيث تم تعديل أحكام عقود الإيجارات القديمة وإلحاقها خلال فترة ٦ سنوات بقانون الإيجارات الجديد الذي يحكم العقود التي أبرمت بعد العام ١٩٩٢. كما أن القانون يشجّع على الإخلاء في السنة الأولى من إعتماده، إذ أنه ينص على تعويض إخلاء - أقل نسبة لما نص عليه القانون القديم - يتناقص مع مرور السنين، لينعدم في نهاية الفترة الزمنية المحددة. يرى العديد من الحقوقيين أنّ هذا القانون ألغى ضمانات السكن للمستأجرين/ات القدامى من دون توفير ضمانات بديلة. كما أن فصل إصلاح قانون الإيجارات الجديد عن سياسة سكنية شاملة يثير تساؤلات عدة عن الجهات المستفيدة فعلياً من التشريع الأخير، خصوصاً أن نسبة كبيرة من المالكين/ات القدامى قد باعوا عقارات يشغلها مستأجرون/ات قدامى لشركات عقارية.

المشهد السكني من منظــــور أحياء بيــــروت

أهـم الإسـتنتاجات التـي خلـص إليهـا البحـث فـي كل مـن:

الباشوره ◈ البدوي ◈ الروم ◈ المصيطبة ◈ طريق الجديده ◈ الشياح

الإيجار

*** الإيجار هو الوسيلة الأساسية للوصول إلى السكن في بيروت.**

وفقاً للإحصاء الذي أجراه برنامج الأمم المتحدة الإنمائي في العام ٢٠٠٨، تبلغ نسبة الإيجارات من إجمالي عدد سكان بيروت: ٤٩.٥٪ (مقارنةً بـ٢٢.٩٪ على صعيد لبنان)، أمّا نسبة أصحاب الملك فتبلغ ٤٢،٦٪ (مقارنةً بـ٧٠٪ على صعيد لبنان)، في حين أنّ٧،٢٪ من السكان لا يدفعون مقابل.

*** نسبة الإيجارات (قديم وجديد) في الأحياء القديمة التي شملها البحث أعلى من المعدّل العام.**

٦٦٪ في البدوي / ٥٢٪ في حيّ الروم.

*** معدّل نسبة الإيجارات القديمة في الأحياء التي شملها البحث هو ٢٠٪ من النسيج الإجتماعي والعمراني.**

الأحياء التي ترتفع فيها نسبة المستأجرين القدامى هي الأحياء الأقدم والتي لا يزال نسيجها العمراني متماسكاً.

*** في الأحياء الداخلية، من المُلفت وجود أكثرية من أصحاب الإيجارات والأملاك القديمة ومعظمهم يتشاركون المباني.**

مثال حي اللجا وزواريب الفرن في المصيطبة والأحواش في الباشورة.

*** هناك عدد كبير من المحال التجارية بالإيجار القديم، أكثرية أصحابها من أهل الحي أيضاً.**

*** في النسيج القديم، حيث عمليات الهدم قليلة أو معدومة، تزداد نسبة الإيجارات الجديدة.**

فالمالكون/ات القدامى، خارج المضاربة العقارية، يعرضون الشقق للإيجار ويلبّون طلب شريحة متنوعة من العائلات والطلاب/طالبات والعمّال/عاملات.

السكن خارج نطاق السوق

*** أظهر البحث ترتيبات سكنية مرتبطة بمؤسسات دينية أو أهلية تؤمّن السكن في الحيّ. تسعى هذه المؤسسات تحديداً لإبقاء السكان القدامى في مكانهم.**

على سبيل المثال، في البدوي عقارات عدة تعود ملكيّتها للدير والتي توَفّر السكن بأسعار زهيدة، كنوع من الضبط للإيجارات. وهناك أيضاً ظاهرة «السكن المؤقت»، التي هي مبادرة محليّة يقوم بها المجتمع الأرمني من أجل الحفاظ على تماسكه الإجتماعي وتأمين السكن المدعوم.

الإخلاء

*** أظهر البحث عدد هائل من حالات الإخلاء.** ولعمليات الإخلاء هذه وقع كبير على السكان، بالأخص المجموعات الهشة والعُرضة للتعنيف والتي لا تنعم بأي ضمانات أخرى.

ففي طريق الجديدةحيث أظهر الإحصاء ٣٨٠ مبنى، وجدنا ٦٢ عائلة تم إخلاؤها و٩٨ عائلة مهددة بالإخلاء. أما في المصيطبة حيث أظهر الإحصاء ٣٥٠ مبنى، وجدنا ٨٦ عائلة تم إخلاؤها و٣٣ عائلة مهددة بالإخلاء.

*** التوّزع الجغرافي للمستأجرين/ات القدامى تجاوز خطوط التماس المرسّمة والتي يعاد ترسيمها بإستمرار بين الأحياء المختلفة، ممّا يعزز الإختلاط السكاني بين الفئات الإجتماعية المختلفة.** في المقابل، تدفع الإخلاءات بالعائلات للإنتقال خارج العاصمة وفقاً لتوزيع طائفي وطبقي محدد، إلى مناطق معينة كبشامون وعرمون وأنطلياس وبيت الككو وغيرها.

*** نسبة عالية جداً من المباني والشقق خالية في الأحياء التي شملها البحث، تصل إلى٢٠٪ في البعض،** وهي أعلى بكثير من نسبة الشغور في أي مدينة أخرى عالمياً حيث تتراوح بين ٣ و٥٪.

الإستثمار العقاري

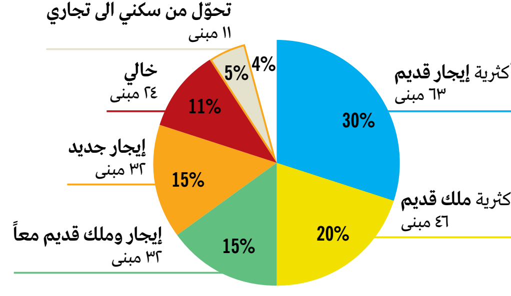
*** وفقاً لنتائج البحث، تنشط حركة إنتقال ملكية الأراضي من المالكين/ات القدامى إلى شركات عقارية.** ترتبط بعض هذه الشركات بالطبقة السياسية والنافذة، في حين أنّ البعض الآخر فاعل على مستوى الحيّ أو مرتبط بالعائلات المحلية.

*** في عدد من الحالات يتم توقيع إتفاقية تطوير بين المالك/ة والجهة المستثمرة من أجل الهدم وإعادة البناء.**

*** ترتبط دوافع البيع والهدم عادة بوضع أصحاب الملك القديم المادي.** إذ يتمّ إستخدام المال بمثابة ضمان شيخوخة، كما قد يعود سبب البيع إلى حالة المبنى المتدهورة، أو إلى خلافات عائلية بين الورثة وحصر الإرث.

*** أغلبية المباني في الأحياء القديمة يملكها عدد كبير من الورثة لكلّ منهم/نّ عدد من الأسهم في العقار الواحد.** في كثير من الأحيان، وخصوصاً حيث السكان هم من أصحاب الدخل المتدني، يصعب على الورثة القيام بفرز الملك نظراً لكلفة الرسوم العالية. بالتالي، يجد المستثمرون والمطوّرون العقاريون فرصة لإقناع الورثة بالبيع، بدءاً بمن لا يسكن في الملك المعني، ومن ثم إجبار باقي الورثة على البيع.



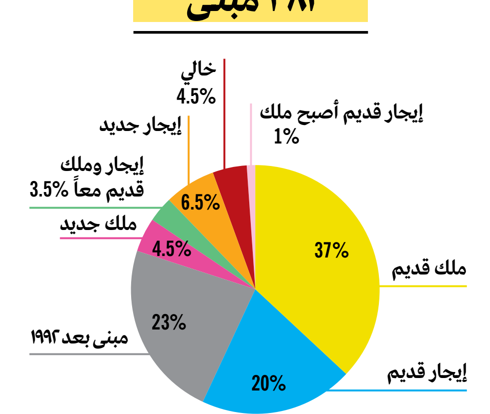


البدوي

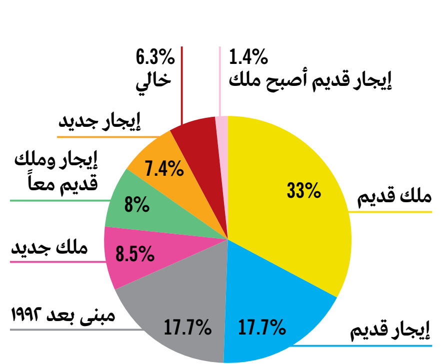
٦١٩ مبنى

أكثرية إيجار قديم	١٣١ مبنى	21.2 %
إيجار وملك قديم معاً	٣٥ مبنى	5.7 %
أكثرية إيجار جديد	١١٠ مبنى	17.8 %
أكثرية ملك قديم	١٥٩ مبنى	25.7 %
خالي	٦٠ مبنى	9.7 %
مبنى بعد ١٩٩٢	١٧ مبنى	2.7 %

طريق الجديده







مشاريع المشاركين في ورشـــة عمـل راس بيــــــروت

نتائج هذه المشاريع مندمجة في أجزاء الكتاب

أم حســـين والتهديــد بالإخـــلاء

«أم حسين»، امرأة في أواخر الخمسينيات من عمرها، تعمل على آلة الخياطة في محلها الذي يبعد شارعاً فقط عن منزلها «المهدد بالإخلاء» في راس بيروت.
في التسجيل الصوتي سوف تروي لنا أم حسين، المرأة الحزينة والقوية في آن، التالي: كيف جاءت إلى راس بيروت لتسكنها / قصتها مع المالك القديم بعد وفاة زوجها / قصتها مع المالك الجديد، الإيجار الجديد والمحاكم / استغلال سفرها لدعم حجة الإخلاء / المشاريع المقترحة للبناء بعد إخلائه / مصير باقي سكان المبنى / البدائل المقترحة للسكن في حال اضطرت للإخلاء.

فاطمة عليّان وسارة ناصر

صفحة 48

عندما أصبحت كذبة أول نيسان واقع معاش في راس بيروت:

المسنين بلا ضمانات ويواجهون الإخلاء

ينظر هذا المشروع على تأثير تعديل قانون الإيجارات القديم على السكّان المسنين في راس بيروت من خلال البحث الميداني والمقابلات.
في ظل غياب القوانين والتنظيمات المدنية التي تحافظ على حقوق المسنين في لبنان، يدفع المشروع نحو إدخال تعديلات على قانون الإيجارات بما يحمي المسنين من الإخلاء.

سميرة كجك

من هم مســـــتثمرو العقارات في الحمــرا؟

من يطوّر العقارات في الحمرا: هل هم المالكون القدامى أنفسهم أم مستثمرون جدد؟ هل الغاية من تشييد المباني الجديدة توفير فرص سكنية أم تعظيم الربح؟ ما هو شكل الاتفاق بين المالك القديم والمطوّر العقاري؟ ما هي مواصفات العقارات المرغوبة؟

تالا علاء الدين

صفحة 46

صفحة 25

شـــارع الصيدانــي يســرد قصّة السـكن

أجرينا مقابلات مع مالكين ومستأجرين قدامى في ثلاثة مباني في شارع الصيداني في راس بيروت. هذه المباني القديمة تعود إلى ما قبل ١٩٧٥، وما زال معظم سكّانها يقطنون فيها حتى اليوم.

محمد مرتضى وهبة حطيط

مبنى الإديسون

أجرينا مقابلات مع سكّان تم إخلاءهم من المبنى وتتبعنا المالك الجديد للمبنى.

نانسي نصر الدين

صفحة 54

خريــطة راس بيروت الاجتماعيــة:

مسـارات السـكن والإخـلاء

قطعة صوتية مبنية على مقابلات مع سكّان وأصحاب محال تجاريّة في شوارع المكحول والصيداني عن علاقاتهم الاقتصادية والاجتماعية القديمة في الحيّ، والتغيّرات التي تهدد استمراريتها، كما سبل التفاوض المتعددة.

كريم صقر

صفحة 52

مبانـــي جـــديـــدة الفتـــــرة الجايـــــي

نحاول في هذا المشروع التعرّف على تاريخ مبنيين تملكهما وتسكنهما إحدى العائلات القديمة في راس بيروت، وكيف ترى العائلة مستقبلها ضمن مشاريع التطوير العقاري المستمرة في المنطقة.

رنا بشير وأيمن الحسيني

صفحة 22

التاريخ العمرانـي
راس بيروت

١٩٢٦ ١٩٦٢

١٩٣٦ ١٩٨٣

١٩٤٢ ٢٠٠٣



التغيّر العمراني من منظور تاريخي

لطالما كانت منطقة راس بيروت منطقة تتميّز بكثافة سكانية متدنية. إنمّا على امتداد السنوات الـ١٥٠ الماضية تحوّلت المنطقة من مجتمع زراعي إلى حيّ مديني ذو كثافة سكانية عالية.

جغرافياً، كانت المنطقة كناية عن مجموعة من الرؤوس الصخرية الممتدة نحو البحر الأبيض المتوسّط، وقد صعّبت طبيعتها الوصول إليها، سواء من الشاطئ أم المناطق المجاورة (أبو النصر ٢٠١٣). بحلول منتصف القرن التاسع عشر، إكتسبت طابع الضاحية بإمتياز، فانتشرت فيها منازل مسطّحة السقوف تحيط بها الحدائق، وطرقات غير معبّدة تتوزّع على جانبيها أشجار الإجاص (أبو النصر ٢٠١٣). قد إستمرّت عملية التحوّل هذه طوال القرن العشرين. وقد جذب هذا الموقع المميّز جغرافياً - المطل على البحر والجبل - مؤسّسي الكلية البروتستانتية السورية والتي تأسّست عام ١٨٦٦ قبل أن يُعاد ترخيصها عام ١٩٢٠ لتصبح الجامعة الأمريكية في بيروت (مينتي، ٢٠١٠). حفّز تأسيس الجامعة عملية التطوير العقاري في منطقة راس بيروت فانتشرت أولاً الفيلات ومن ثمّ المباني السكنية المتدنية الإرتفاع والمحاطة بحدائق، وذلك قبل أن تظهر في منتصف القرن العشرين المباني السكنية المتوسّطة الإرتفاع المستخدمة لأهداف سكنية وتجارية وإستهلاكية وترفيهية.

ألقت الحرب الأهلية اللبنانية بوزرها على راس بيروت متسبّبةً بأضرار جسيمة ومهجرةً أهلها إلى مناطق أخرى في المدينة، إلا أنّ المنطقة حافظت على طابعها الخاص المتميّز بالتنوّع الإجتماعي والإقتصادي والثقافي. كما كان للحرب الأهلية تأثيراً من نوع آخر، يتمثل بإنتقال عدد كبير من التجارات والمحال من وسط بيروت إلى راس بيروت خلال السبعينات. يشرح أحد أصحاب المحال التجارية على شارع الحمرا الظاهرة كما يلي:

«الحمرا كانت قوية من بعد المشاكل التي حصلت في لبنان. أول سوق تجاري كان في ساحة البرج (سوق أياس، سوق الطويلة...). الحمرا تطورت بعد الحرب وبدأت المحلات تفتح الواحدة تلو الأخرى وخاصةً المحلات الكبيرة التي كانت موجودة سابقاً في الأسواق .لقد استأجرت المحل هنا بعدما تضررت محلاتي في الأسواق. كان لدي محل يدعى كارينا بجانب سوق الطويلة، وبعد الأحداث افتتحت محل هنا ومحل في جونية .اليوم عمري ٩٨ سنة وما زلت أقوم بإدارة المحل !ولكن هذا ليس حال جميع التجار في هذا السنتر .كان يوجد هنا أشهر المحلات، مثل صالون لوسيد كان يقصده أهم الفنانين ويعمل لديه ٥ اشخاص تقريباً، ايضاً محل حلويات العرجى الذي كان مكتظا دائماً بالزبائن .كلهم اختفوا اليوم والسنتر شبه مهجور.»

على الرغم من إستمرار عدد كبير من التجار في راس بيروت في محالهم وأعمالهم، إلّا أنهم يتعرضون لضغوطات تهمّش الإقتصاد المحليّ وتفاضل المراكز التجارية الكبرى الجديدة. كما وأنّ التحوّلات المدينية المتسارعة بشكل عام تهدّد التنوّع الإجتماعي المشهود في راس بيروت أكثر فأكثر. فالمباني السكنية القديمة تُهدم ويهَجّر أهلها إفساحاً بالمجال لبناء أبراج فخمة لخدمة نخبة متموّلة. تشرح الباحثة منى خشن، إنّ التناقض صارخ في راس بيروت بين مظاهر التغيير والسلطة والثروة من جهة، والبيئة المدينية المهملة من جهة ثانية (خشن، ٢٠١٤). نرى في راس بيروت حالياً مشهدين شديدي الإختلاف، أولهما مشهد الأبراج السكنية الحديثة، حيث الشقق الفخمة

خريطة التشكّل المكاني

عدد الطوابق: حتى ٤
عدد الطوابق: ٥ حتى ٨
عدد الطوابق: ٩
عدد الطوابق: ٩ وما فوق
طابق أرضي
مبنى لم يشمله المسح

والعائلات الغنية التي لا تعيش في المنطقة بشكلٍ دائم. في المقابل نرى المباني المنخفضة حيث يعيش أصحاب الإيجارات القديمة وأحياناً أصحاب الأملاك القديمة من كبار السن ذوي/ات الموارد المالية المتواضعة، والذين يصعب عليهم/نّ الوصول للخدمات الصحية المتقدمة المتوفّرة في المنطقة، بالإضافة إلى كونهم/ن الأكثر تعرّضاً للتلوّث فيها. هذا التفاوت في نوعية الحياة ينعكس تفاوتاً متنامياً بين أهل راس بيروت على صعيد الصحة والرفاه (قدور وآخرون، يُنشر قريباً).

لكن راس بيروت لا تنحصر بحيّ واحد، بل هي إمتداد جغرافي واسع ينقسم إلى منطقتين (وفقاً للتقسيم الرسمي الصادر عن بلدية بيروت)، راس بيروت ودار المريسة، وهما منطقتان كبيرتان منقسمتان بدورهما إلى عدد من المناطق الفرعية، كفردان والحمرا والروشة على سبيل المثال. في حين أنّ كل منطقة فرعية تنقسم إلى عدد من الأحياء. بالرغم من التحديد الإداري لحدود كل منطقة وفرع، إلّا أنّ الحدود المادية والقانونية الفاصلة أقل وضوحاً وقابلة للتعديل.

في إطار هذا البحث نركّز على منطقة الحمرا، المحور السكني والتجاري الذي يكتسب شيئاً فشيئاً صفة المركز التجاري-الترفيهي النابض بالحياة. وتحديداً المنطقة الممتدة من شارع بليس حتى شارع الحمرا، وشارع عبد العزيز والسادات.



مشهد السكن في راس بيروت

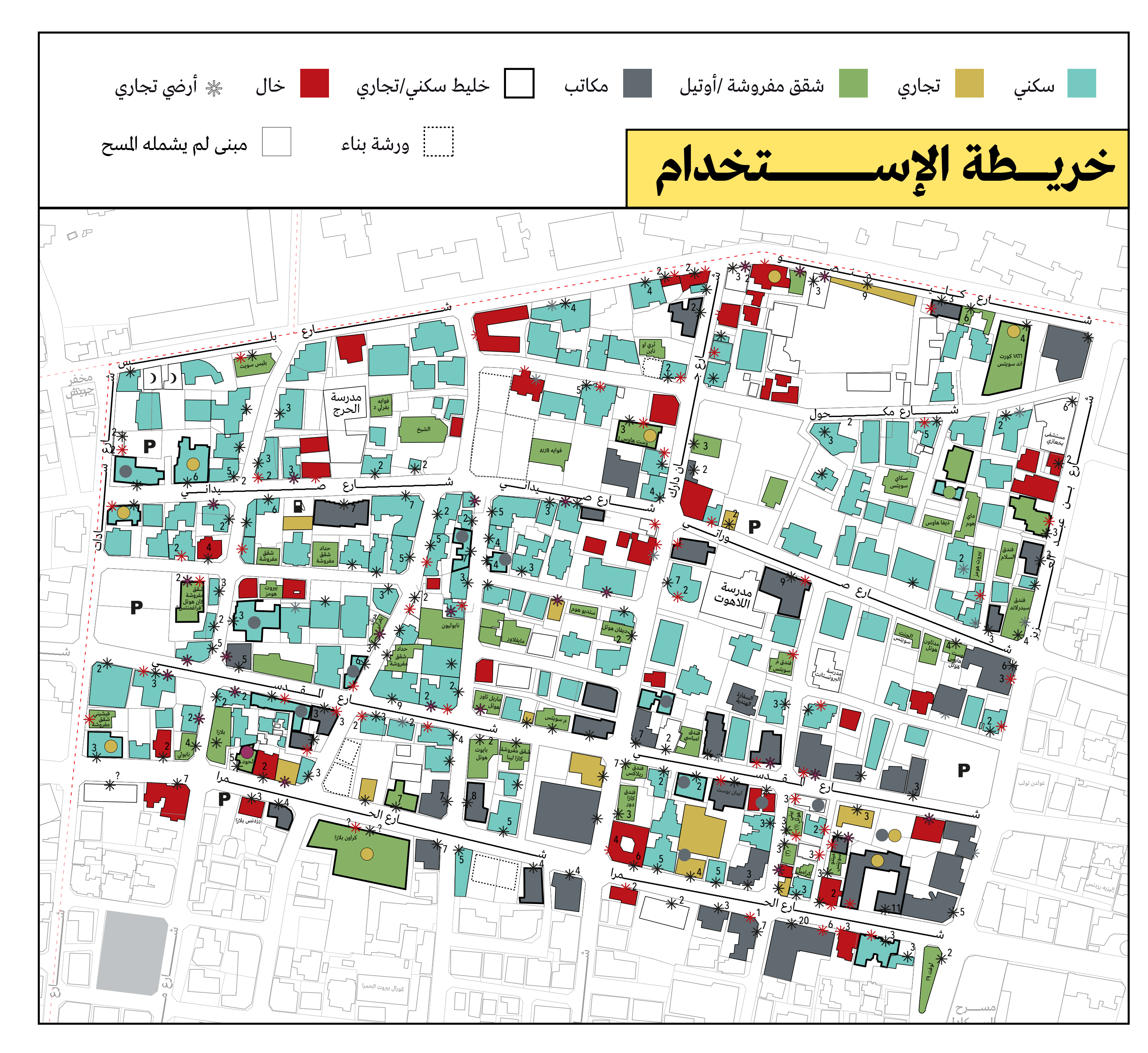
نسب التملّك والإيجار

٪٣٣.٧	شقة ملك
٪٣١.١	شقة إيجار حسب القانون القديم
٪٢٢.٨	شقة إيجار حسب القانون الجديد
٪٧.٨	شقة مفروشة
٪٤.٦	لا إيجار

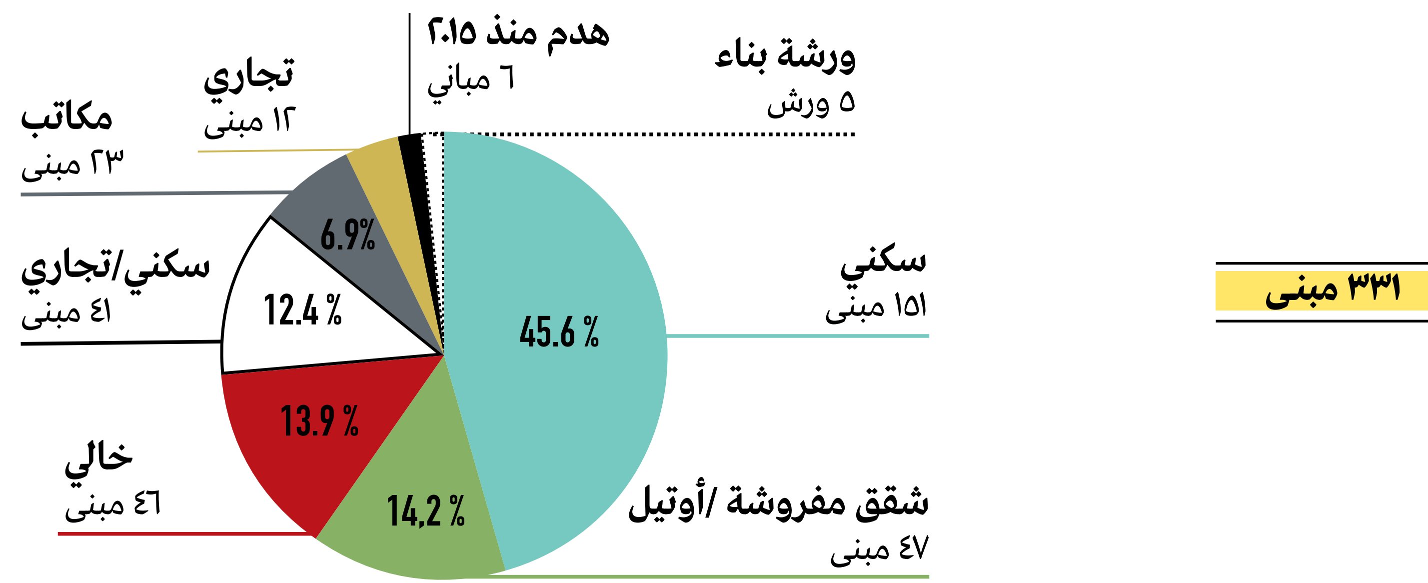
متوسط الإيجار الشهري

٢٩٠ $	شقة إيجار حسب القانون القديم
٨٤٠ $	شقة إيجار حسب القانون الجديد
١٠٠٠ $	شقة مفروشة

إحصاء قامت به «مبادرة حسن الجوار» بين عامي ٢٠٠٩-٢٠١٠ حيث اختار فريق البحث ٦٧٤ عيّنة عشوائية من سكان منطقتي عين المريسة وراس بيروت.

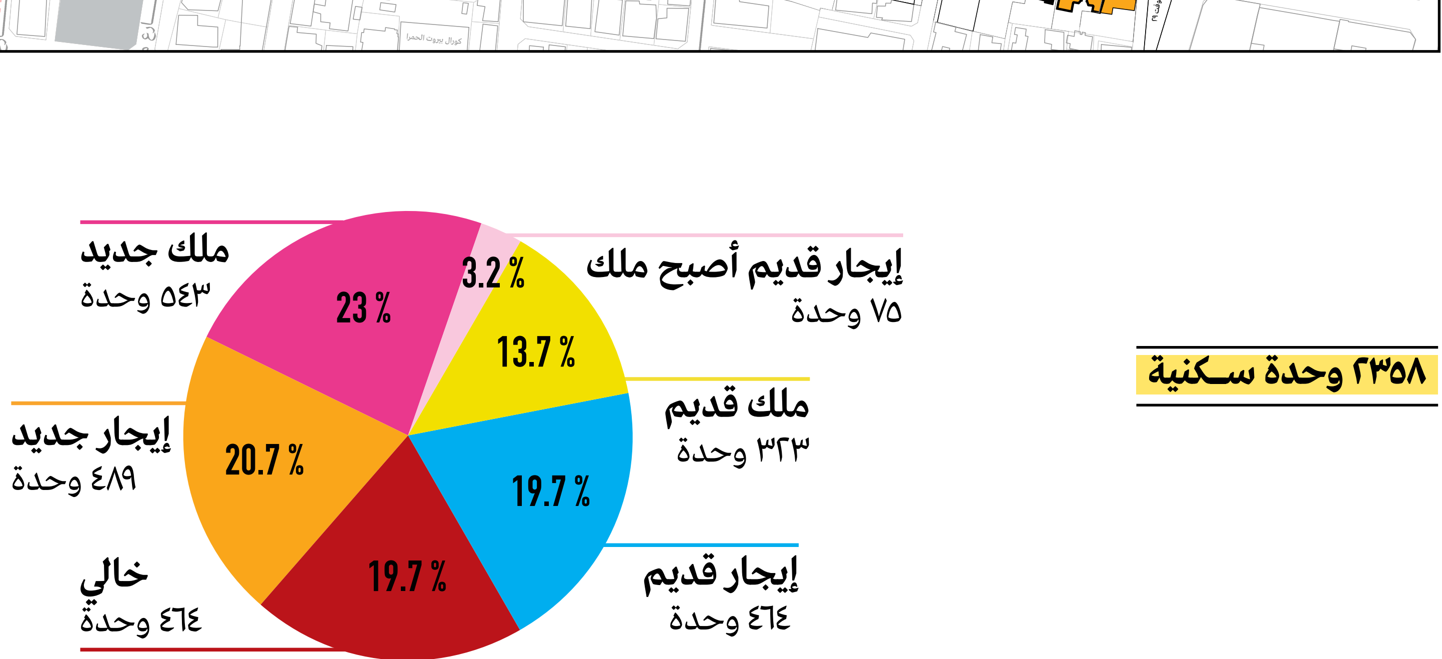


٣٣١ مبنى





٢٣٥٨ وحدة سكنية



مشهد السكن في راس بيروت اليوم

من المعروف أن منطقة راس بيروت غنية بتنوعها الإجتماعي والثقافي، وينعكس ذلك تنوّعاً في شكل المباني وأنماط إشغالها، وخاصة في المباني التي تم تشييدها قبل الحرب الأهلية.

انخرط العديد من عائلات راس بيروت الميسورة في عملية البناء في الحيّ خلال خمسينات وستينات القرن الماضي لسببين رئيسيين. أولهما إبقاء أفراد العائلة من الأجيال الجديدة في الحيّ، وثانيهما تأجير المساكن الزائدة في منطقة مرغوبة ومزدهرة تضّم نسبةدائمة من الطلاب والموظّفين/ات في المؤسسات القريبة.

من هنا، نرى منهجين واسعي النطاق. الأوّل يتمثّل بهدم العائلات المالكة لبيوتها القديمة لتشييد مباني تضم وحدات سكنية أكثر، والثاني يتمثّل بالبناء على مراحل. مثل حال مبنى عازار في شارع المكحول المؤلف حالياً من ٧ طوابق. ففي العام ١٩٤٥ شُيّد الطابق الأرضي ومن ثم في العام ١٩٥٣ تم تشييد طابقين إضافيين وأخيراً في العام ١٩٧٤ باقي الطوابق. اليوم يسكن المبنى خليط من المالكين من عائلة عازار ومستأجرين قدامى تملكوا.

في كلا الحالتين، فإنّ معظم المباني (وخاصة مباني الخمسينات) لم تُفرز عند بناءها، أي بقيت ملكيتها مشتركة، وذلك لأنه لم يكن هنالك نيّة لبيع الوحدات السكنية، بل السكن فيها من قبل العائلة أو تأجيرها.

إلاّ أن ذلك شكّل أساساً لخلافات عائلية وقضايا شائكة في ظل ضغط سوق الإستثمار. حالياً، تعتبر العقارات في راس بيروت من الأغلى في مدينة بيروت، ويعود السبب في ذلك إلى حدّ ما لوجود الجامعة الأمريكية فيها وأجمل مساحات المدينة الخضراء. يستفيد قطاع التطوير العقاري من إطلالة مميزة على البحر عبر حدائق الجامعة المزهرة، ممّا يتيح بيع شقق فخمة بأسعار باهظة لا يقدر عليها سوى القلة القليلة (مينتي، ٢٠١٠). وتشرح منى خشن:

«صحيحٌ أنّ منطقة الحمرا كلها تتمتّع بقدرة عالية على إجتذاب رأس المال، إلّا أنّ بعض المواقع فيها مرغوبة أكثر من البعض الآخر. (...) تعتبر المواقع المطلة على البحر أو حرم الجامعة الأمريكية أكثر ملاءمة لتشييد بنايات سكنية شاهقة محاطة بحدائق مسوّرة وكافة مصادر الرفاه الحصرية. في حين أنّ بعض المواقع التي لا تنعم بهذه الإطلالة المميزة يتمّ فيها تشييد أبنية سكنية فخمة أو أبنية أقل فخامة لكن ذات جودة عالية، كما يتم فيها تشييد فنادق أو مباني مكتبية أو مراكز تسوّق. في الوقت عينه، يتمّ تجديد الشقق القائمة في محيط الجامعة الأمريكية والجامعة اللبنانية الأمريكية وتحويلها لشقق مفروشة ومجهّزة بالدرجة الأولى لخدمة فئة طلاب وطالبات الجامعات في راس بيروت، أي فئة شابة ومؤقتة.»

تشير دراسة قامت بها مبادرة حسن الجوار في العام ٢٠١٠ إلى أنّ النسبة الأكبر من المباني في راس بيروت (٧٥٪) عمرها فوق الأربعين سنة، أيّ تم بناؤها قبل العام ١٩٧٥، في حين أنّ ١٣٪ فقط تمّ بناؤها خلال الحرب الأهلية. ومن العائلات المقيمة في الحيّ، ٢١٪ فقط كان موجوداً قبل العام ١٩٧٥. النسبة الأكبر (فوق الـ ٥٠٪) إنتقلوا للسكن في الحيّ بين ١٩٧٥ و٢٠٠٥. معظم هذه العائلات من ذوي الدخل العالي، ٣٤٪ من العائلات المقيمة يتعدّى دخلها الشهري ١٦٦٠دولار، مقارنة بـ٧٪ في بيروت بشكل عام. أما شريحة ذوي الدخل الشهري الذي يتراوح ما بين ٤٦٧ و١٠٠٠ دولار (وهي الشريحة الأكبر في بيروت بنسبة ٢٨.٢٪) فتمثّل ١٦٪ من العائلات في راس بيروت.

المباني المبنية قبل العام ١٩٩٢

من أصل ٣٣١ مبنى تمّ إحصاؤه ضمن هذه الدراسة، وجدنا ٢،٣٥٨ وحدة سكنية، ٨٦٢ منها يسكنها سكّان قدامى، أي ٣٦.٦٪ من السكّان، بينما ١٠٣٢ وحدة يسكنها سكّان جدد، اي ٤٣.٧٪ من السكّان. والملفت أن عدد الوحدات السكنية الخالية يصل إلى ٤٦٤ شقّة، أي ١٩.٧٪ من مجمل الوحدات، وهذه النسبة تقريباً ضعف ما وجدناه في منطقة الباشورة، حيث الشغور وصل الى ١١٪ من نسيج الحيّ العمراني.

من الخصائص الملفتة لهذه الوحدات التنوّع في حجم الشقق وعددها في المبنى الواحد. فمثلاً على شارع السادات، يقع مبنى تم تشييده في خمسينات القرن الماضي مكوّن من طابق أرضي تعلوه ٦ طوابق سكنية. يحتوي المبنى على ٣٢ وحدة

سكنية. وفي الشوارع الفرعية بين الصيداني والمقدسي نجد مبنى تم تشييده عام ١٩٥٢، وهو مكوّن من طابق أرضي تعلوه ٤ طوابق ويحتوي على ١٢ شقة بقياسات مختلفة. أمّا بين المقدسي والحمرا فنجد كتلة سكنية تشبه الحوش، تملك عقاراتها الصغيرة عائلة عيتاني التي تسكن بيوتاً تمّ بناؤها في عشرينات وثلاثينات القرن الماضي، إحدى تلك البيوت تضم مساحات مفتوحة وغرف إضافية يتم تأجيرها. يسمح هذا التنوّع في حجم الشقق بخليط إجتماعي على مستوى المبنى، وينعكس بغنى على صعيد الحيّ. قسم من سكّان هذه المباني من أصحاب الملك والإيجار القديم ومنهم من تملّك شققه في التسعينات ومنهم أيضاً من أصحاب الإيجارات الجديدة الذين استأجروا بعد العام ١٩٩٢، ومنهم الشريحة التي استبدلت السكّان القدامى الذين لم يعودوا إلى الحيّ بعد الحرب، أو أصحاب الإيجارات القديمة الذين توفوا. إلاّ إنّه من الصعب معرفة ما إذا كانت هذه الشريحة سكنت بطريقة متواصلة في الحيّ في ظل ظروف قانون الإيجار الذي يُعمل به منذ العام ١٩٩٢، والذي لا يضع أي ضوابط على المالك لتشجيع على السكن المستدام.

وهنالك ظاهرة أخرى تتمثّل بتقسيم الشقق لزيادة الربح من دون توفير أدنى متسويات السكن اللائق، كما هو الحال في المبنى الواقع على شارع الحمرا الذي تم تشييده في ستينات القرن الماضي والمكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه٧ طوابق تحتوي شقق ومكاتب. تحتوي أول ٦ طوابق على ١٨ وحدة، ٥ منها شاغرة، والباقي يشغله مستأجرين/ات قدامى. أما الطابق السابع، فتم تهجيعه وتأجيره إلى أجانب على شكل غرف بقيمة ١٠٠ دولار بالشهر. ظروف العيش في المبنى سيئة، حيث تغيب عنه الخدمات الأساسية كالمصعد والماء والكهرباء.

ومن ناحية أخرى يتم هدم مساكن قابلة للسكن المستدام لتستبدل بشقق مفروشة أو فويهات، وسنتطرق لهذه الظاهرة في الجزء التالي.

مباني ما بعد الـ ١٩٩٢

هنالك ٧٢ مبنى تم تشييده بعد العام ١٩٩٢ في المنطقة التي درسناها، أي ٢٢٪ من النسيج العمراني يتكوّن من أبنية جديدة ومعظمها تم تشييده في أوائل القرن الحالي (٤٩ مبنى). تتّسم عملية البناء هذه بخاصيتين. أولهما شبيهة بما كان يحدث خلال منتصف القرن الماضي، أيّ الحاجة إلى وحدات سكنية أكثر لإيواء العائلة التي تكبر. وثانيهما تتمثّل بدخول شراكة مع مطوّر عقاري حيث يتم تقسيم الشقق بين أصحاب الملك والمهندس. مع إرتفاع أسعار قيمة العقارات، وفي ظلّ السياسات المدينية والمصرفية التي تشجّع على إمتلاك الشقق، أصبح الإستثمار الأقصى يدرّ مبالغ طائلة. فنجد في المنطقة مشاريع سكنية تتخطّى المسموح به بالإرتفاع، لأنها تحظى من المجلس الأعلى للتنظيم المدني بإستثناءات على أنها مشاريع كبرى تساهم في تنشيط السياحة والقطاع العقاري.

لكن لو تعمّقنا في دراسة تلك المباني الجديدة، نجد نسبة الشغور فيها مرتفعة. فمثلاً نجد ٧ مباني جديدة في المنطقة التي درسناها خالية تماماً. وذلك لأن هذه المباني تستهدف شريحة من ذوي الدخل المرتفع والتي تشكّل ٧٪ فقط من سكّان بيروت. فالعديد من المباني الجديدة إستبدلت مبنى أو أكثر كان يأوي في بعض الأحيان عائلات أكثر مما تأويه المباني الجديدة. نتطرّق إلى موضوع الشغور والإخلاء أكثر في الجزء الأخير.

بالإضافة إلى البحث الميداني، المراجع المستخدمة:

Hayat Gebara, Mona Khechen and Bruno Marot, Mapping New Constructions in Beirut (2013-2000), http://www.jadaliyya.com/pages/index/25504/mapping-new-constructions-in-beirut-(2013-2000)

Abunnasr, M. 2013. 'The Making of Ras Beirut: A Landscape of Memory for Narratives of Exceptionalism, 1975–1870'. PhD dissertation, University of Massachusetts, Amherst.

AUB Housing Task Force Subcommittee. 2012. Housing Study Recommendations. American University of Beirut.

Kaddour, A., C. Myntti, N. Salti, S. Abdulrahim, L. Wick, and H. Zurayk. forthcoming. The Profile of a Neighborhood: Health and Well-Being in Ras Beirut. Beirut: American University of Beirut Press.

Khechen, M. 2014. 'An Inquiry into Current Urban Change Processes in Ras Beirut: Is This Gentrification?' Unpublished concept paper. The American University of Beirut Neighborhood Initiative.

Myntti, C. 2010. The Challenge of Housing AUB Faculty: Toward a Comprehensive Neighborhood Strategy. Unpublished paper, The American University of Beirut Neighborhood Initiative.

أمثلة عن الرغبة بالتطوير العقاري عند المالك/ة القديم



عائلة طقّوش تملك عقارين ملاصقين، لكن كل عقار يملكه ورثة مختلفين. العقار 2 في مرحلة متقدمة من عملية البيع، أما العقار 1 فلا.

يقول سليم، الذي يملك محل أزهار طقوش في عقار 1 أن كلا العقارين كانا موضع اهتمام للمستثمر غندور. المشروع حالياً متوقّف بسبب أوضاع المستثمر الإقتصادية.

يذكر سليم أيضاً انه بالرغم من حاجة أولاده لهذا المبنى كي يحصلوا على شقق أفضل، إلاّ إنهم غير مستعجلين في ذلك و بإنتظار العرض المناسب.

يقول مالكو العقار 2 إنهم سئموا من انتظار المستثمر غندور الذي يقول انه لا يمتلك سيولة تمكّنه من البناء عن قريب، فهو لم يستطع بيع شقق في بنايته القريبة من المنزل.

يضيف المالكون إنهم بحاجة ماسة لمبنى جديد لأنهم كثر ووضع المبنى الحالي سيئ جداً.

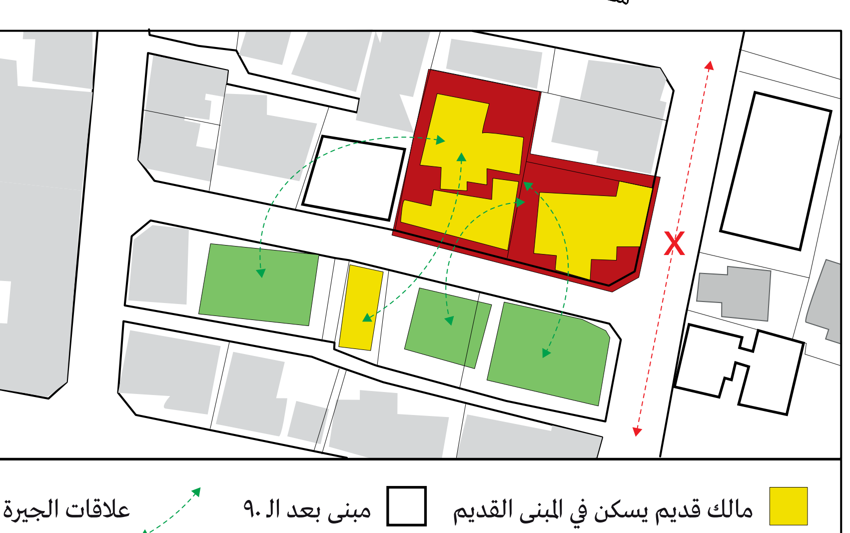
مخطط المبنى الجديد

قام أحد المستثمرين يدعى مقدّم بالتواصل مع العائلة و اتفقوا على تشييد مبنى جديد على كامل مساحة العقار بدلاً من الموجود. و يتكون من:

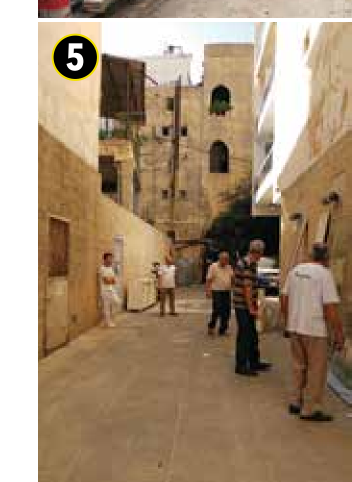
١٤ طابق

٣٩ شقة

٢٢ شقة للملاك القدامى ٥٧٪





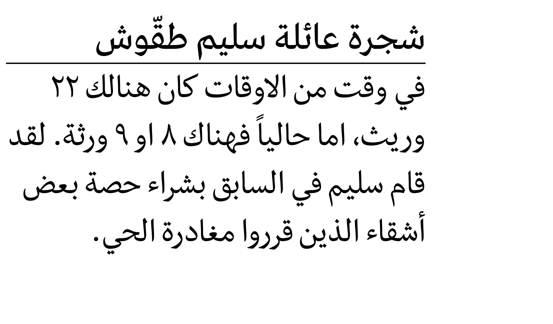


ستفتقد عائلة طقوش أماكن إلتقاؤها ولا سيما المساحات بين البيوت، لأن المستثمر الذي سيقوم بالبناء سوف يستغل كافة مساحة العقار



شجرة عائلة سليم طقّوش

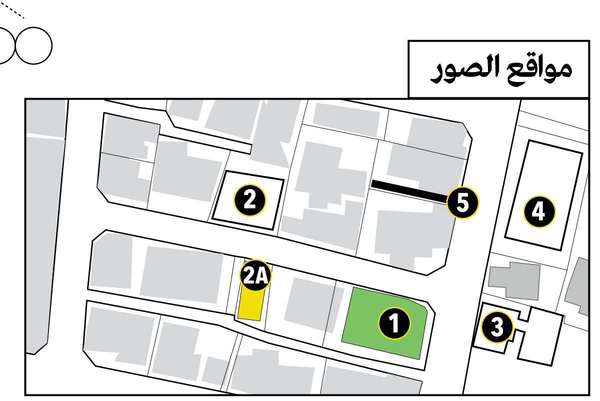
في وقت من الاوقات كان هنالك ٢٢ وريث، اما حالياً فهناك ٨ او ٩ ورثة. لقد قام سليم في السابق بشراء حصة بعض أشقاء الذين قرروا مغادرة الحي.



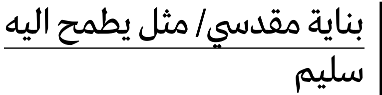
إنتقال عائلة طقّوش خارج راس بيروت

الحمرا
٣ كلم البسطة
٥ كلم الطريق الجديدة
٢٠ كلم
٢٢ كلم بشامون
عرمون
٣٦ كلم
الدبية
٤٥ كلم صيدا

مواقع الصور







بناية مقدسي/ مثل يطمح اليه سليم

يقول سليم أن بناية مقدسي في السابق كانت فيلا من طابقين وحديقة، و لكن قررت العائلة هدم الفيلا وبناء مبنى جديد في الستينات من ٩ طوابق، يسكن فيه بعض الورثة حالياً.

يضيف سليم أن المبنى الجديد اسهم في وجود الشارع الفرعي الموجود حالياً.



مبنى جديد، سابقاً عقار لعائلة عيتاني، بيع مقابل ١٫٣ ميليون دولار.

بناية عيتاني ومشاريعهم السابقة

توزعت العائلة في السابق على عدة عقارات امتلكتها في الحمرا و الجوار. ومع بيع معظمها، تسكن العائلة حالياً في عقار واحد من ٤ طوابق. تملك العائلة عقار معروض للبيع بالقرب من فندق الكومودور.



مبنى رميلي
مبنى غندور

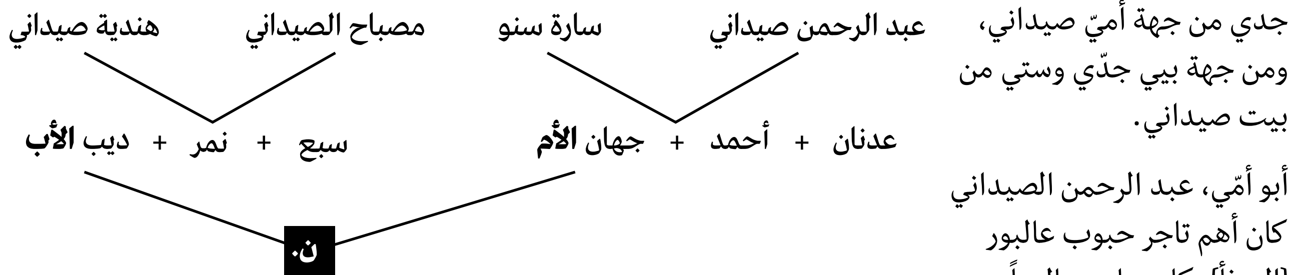


مبنى جان دارك





مقابلة مع ن.، مقيمة في مبنى الصيداني وإحدى المالكين



جدي من جهة أميّ صيداني، ومن جهة بيي جدّي وستي من بيت صيداني.

أبو أمّي، عبد الرحمن الصيداني كان أهم تاجر حبوب عالبور [المرفأ]. كان يتاجر عالمياً بالحمّص والقمح وغيره. خالي عدنان كانت شغلته يسافر من بلد لبلد، يوصل لروسيا والبرازيل يلاقي مصادر وزبائن. عبد الرحمن كان عنده بعد ولدان: خالي أحمد وأمّي جيهان.

سكن عبد الرحمن بمبنى من طابقين بعده موجود، بس مهدد بالهدم، مقابل مخفر حبيش. أصلاً أرض المخفر كانت لبيت الصيداني وأرض جامع الداعوق عخط التران [سكك الحديد] تقدمة من العائلة. وعبد المجيد الصيداني، أخو جدّي كان يملك أرض أوتيل المايفير.

فتحت الشوارع من أراضينا بهالمنطقة.

ببت جدّي مقابل الكركون، كان تحته محلاّت بينباع فيهم حليب من بستان حارة حريك. بعدنا لهلق عنّا أراضي بالحارة. كنّا نروح نعمل مشاوي ونقضي وقت كتير بهالبساتين. عم إحكيكي من ستين سنة، كانوا مزروعين ليمون وحامض. نبيع المحصول، ويرجع يطلع رجعي وبذات الموسم نبيعوا كمان. كنّا نعمل مصاري كتير. بدّك تقولي ٧٠ ألف ليرة بوقتها أكتر من ٧٠ ألف دولار هلق.

من بعد هالبيت، سكن جدّي بمبنى من ثلاث طوابق جنب بيت خالدي. أصلاً بيت خالدي كان أساساً للصيداني، بابا خلق فيه. وأنا خلقت بالبيت يللي حدّه ودكتور خالدي ولّد أمي فيه. أنا وأهلي كنّا ساكنين بالأرضي وجدّي بالثالث. هدّوه للمبنى سنة ١٩٦٣ وعمّروا بناية. أنا كنت ساكنة طول الوقت عند جدّي. بس هنّي وعم يعمروا البناية، جدّي رجع عالبيت يللي مقابل كركون حبيش وأنا سكنت بهيدي البناية. جدّي قلي وقتها سكني بالبناية الجديدة فيها ميّ سخنة.

هالبناية هي عشارع الصيداني، واتعمّرت سنة ١٩٥٨. كان في قبلها بيت وفرن وجنينة كبيرة. سكن هالبيت ستّي وجدّي من جهة بيي: مصباح وهنديّة صيداني. هنديّة كانوا ولادها يموتوا بعد ما يولدوا. قالولها تسمّي أسماء حيوانات تيعيشوا. فسمّت ديب (أبي)، نمر وسبع. جدّي مصباح، أخذوه الأتراك عفلسطين ومات فيها.

لما توفّت هنديّة، كتب أبي حصّته لأمي، وعمومتي نمر وسبع باعوا حصصهم لخوالي أحمد وعدنان. عمّرت أمي مع خوالي هالمبنى من ٢٢ شقّة، وحطّوا كل ولادهم فيه، وأجّروا الباقي. عمّروا بمنطق يعيشوا فيها للبناية ويأجروا، فما كان الفرز فكرة واردة. لهلق وضع المبنى كتير منيح وعم نباشر بالفرز وكلنا متفقين ما في مشاكل.

جدّي عبد الرحمن كان عندو تأثير إجتماعي كبير. بالصيف، كان يطلع شهرين يصيّف ببحمدون، يلحقوه العالم ليحكم بين المختلفين، كان يطلّع نوّاب وينزّل نوّاب. بتذكّر مرّة وقت إجا صائب سلام يزور العائلة، سلّم على كل الأولاد على غير عادة باقي النواب. سألته، ليش عم يسلّم علينا، جاوبني «بحببكم فيي إنتو وصغار لتنتخبوني إنتو وكبار».

لهلق عائلة الصيداني مفتاح إنتخابي، وعنّا رئيس عائلة بيجمعنا وقت الإنتخابات ومنقرر كعائلة لمين بدنا نصوّت.

وجهات نظر متفرّقة عن علاقة المستأجرين/ت والمالكين/ات بالحيّ، المبنى والبيت.

مبنى فخري

«أسكن في مبنى آل فخري بالإيجار القديم. أحب البيت والجيران والحيّ. ما عندي أي مردود مالي، غير مساعدة العائلة. بتعاطف مع المالكين القدامى يللي وضعهم متلي، متكلين على الإيجار كمردود مالي، بس مش مع باقي المالكين. القانون الجديد للإيجارات القديمة بيعمل جنايات. المباني القديمة أمتن من الجديدة، متل هالمبنى.»

مبنى فخري

«أسكن في مبنى فخري بالإيجار الجديد، وأنا أيضاً وكيل المالكة. علاقة المستأجرين القدامى جيّدة مع المالكين، أعتقد أنّ بعضهم يستطيع دفع بدل إيجار أعلى. بدل الإيجار للمبنى كامل يساوي حوالي ٢٥٠ مليون ليرة سنوياً وينقسم على شريكين في الملك. بحزن إذا قرروا يهدموا المبنى، وعلى كل حال صعب لأنه متّصل بجدران مباني مجاورة. سكنت بهالحيّ كل حياتي.»

مبنى ريبز

«أسكن وأعمل في بناية ريبز وأنا شريك في الملك. أعتقد أن المستأجرين والمالكين مغبونين معاً. المستأجر إيجار قديم مسخرة والمستأجر إيجار جديد كتير غالي، ما حدا بيقدر عليه. وهلق الحاصلين على التعويض ما بيقدروا يشتروا بيوت بالمنطقة. مش ناوي بيع ولا عم يجيني عروض. كل حياتي سكنت واشتغلت بهالحيّ.»

مبنى صيداني

«أسكن في المبنى يللي عمّروا جدّي عام ١٩٥٨. المبنى بحاجة لترميم من الخارج، لكن المستأجرين يرفضون المشاركة في التكاليف. بدلات الإيجار منقسمها على الورثة. في شقق خالية وما عم نأجّر عالجديد. هلق بدنا نفرز المبنى ومفروض يطلعلي ٤ شقق. إذا بعناها لوين بدنا نروح نسكن؟ بكل لبنان ما بحب إلا هون. هون خلقت وعشت. لولا ولادي في دبي عم يشتغلوا، ما فينا ناكل ونشرب.»

مبنى صيداني

«أمّي مستأجرة قديمة بهالمبنى وبقلها لازم تتفق مع المالكين على زيادة الإيجار بس هي رافضة. المبنى بحاجة لترميم من الداخل والخارج.»

مرويات عن السكّان



1 عقار ٣٤٨
يضمّ بناء ملكيته مشتركة بين ٣ أعضاء من عائلة طقوش منذ إنشائه. تمّ تشييد المبنى في ثمانينات القرن التاسع عشر وهو مكوّن من طابق أرضي يعلوه طابقان. يشغل أعضاء عائلة طقوش من المالكين/ات القدامى كافة الطوابق منذ أكثر من ١٠٠ سنة.

2 عقار ٣٤٧
يضم بناء ملك عائلة صيداني (أقرباء لعائلة طقوش المالكة للعقار المجاور). تمّ تشييد المبنى في تسعينات القرن التاسع عشر، وهو مكوّن من طابق أرضي ويعلوه طابق واحد. كانت إحدى الشقق مؤجرة بإيجار قديم إلا أنّ المستأجر غادر بسبب عدم توفّر إمدادات كهربائية. يشغل الطابقين أعضاء عائلة بملك قديم.



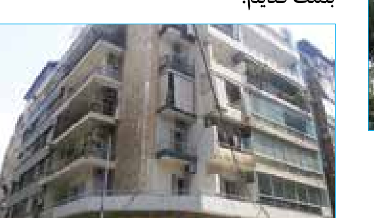
3 عقار ٣٣٩
يضمّ بناء ملك عائلة مرعي، وقد تمّ تشييده في تسعينات القرن الماضي بعدما هدم المالكين/ات البيت العائلي القديم وبناء مبنى مكوّن من ٧ طوابق تم تأجير شققها بإيجارات جديدة. جميع الطوابق، كما السطح، يشغلها مستأجرين/ات بإيجارات جديدة في حين أنّ المالكين/ات القدامى يسكنون في طابق واحد.

4 عقار ٣٣٦
يضمّ بناء «الريم» الذي تم تشييده عام ١٩٩٨. كان تحسين خياط يملك المبنى لكنّه فرزه وباعه المالكين/ات جدد. المبنى مكوّن من طابق أرضي (مطعم) يعلوه ١١ طابق سكني، ضمنهم ١٧ مالك/ة جديد/ة و٣ مستأجرين/ات جدد وشقة خالية.



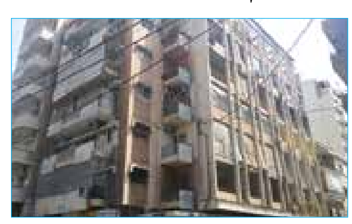
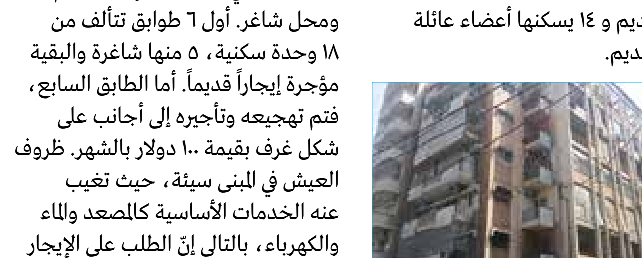



5 عقار ٣٥٣
يضمّ بناء ملكيته مشتركة بين فكتور وجوزيف بخعازي، وقد تمّ تشييده في سبعينات القرن الماضي وهو مكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٦ طوابق سكنية. الطابق الأرضي يحتوي على ٥ وحدات تجارية، منها ٣ مؤجرة بإيجار قديم و٢ بإيجار جديد. تحتوي الطوابق على ٢٣ وحدة سكنية، منها ١٨ مؤجرة بإيجار قديم و٣ مؤجرة بإيجار جديد ومالك/ة بملك قديم.

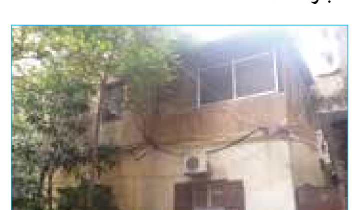
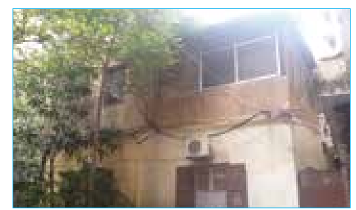




6 عقار ٣٧٠
يضمّ بناء «زعرور» الذي تم شراؤه في العام ٢٠٠٠ وهو مكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٧ طوابق. يحتوي الأرضي على ٣ وحدات تجارية قام مستأجروها/اتها القدامى بتأجيرها لمستأجرين/ات جدد فيما هم يخوضون دعوة قضائية مع المالكين/ات. أما الطوابق الأخرى فتحتوي على ٢١ وحدة سكنية يسكن فيها جميعاً مستأجرون/ات جدد.

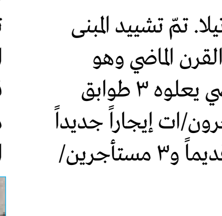
7 عقار ٣٦٢
يضمّ بناء عائلة صيداني (غير مفروز). تمّ تشييد المبنى عام ١٩٥٩ وهو مكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٦ طوابق سكنية. يحتوي الطابق الأرضي على محلين أحدهما مؤجر بإيجار قديم منذ العام ١٩٥٩ والثاني مؤجّر بإيجار جديد. تحتوي سائر الطوابق على ١٩ وحدة سكنية، ضمنها ٥ مؤجرة بإيجار قديم و ١٤ يسكنها أعضاء عائلة المالك القديم.

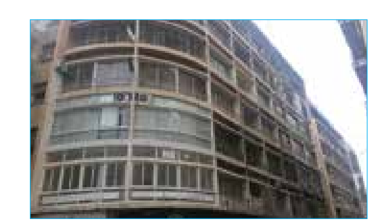

8 عقار ١٧١٠
يضمّ بناء عائلة شاتيلا. تمّ تشييد المبنى في العقد الأول من القرن الماضي وهو مكوّن من طابق أرضي يعلوه طابق واحد، وهما مملوكان ملكاً قديماً. ينوي المالك بيع المبنى لكن ليس هناك مساحة كافية لدخول الجرافات.

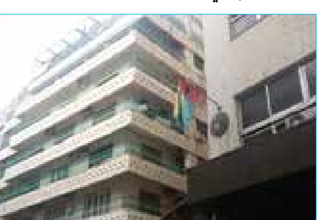

9 عقار ٣٨٤
يضمّ بناء عائلة شاتيلا. تمّ تشييد المبنى في العقد الأول من القرن الماضي وهو مكوّن من طابق أرضي يعلوه ٣ طوابق ويسكن فيه مستأجرون/ات إيجاراً جديداً ومالكون/ات ملكاً قديماً و٣ مستأجرين/ات إيجاراً قديماً.



10 عقار ٢٥٥٩
يضمّ بناء مفروز تملكه عائلة مروة. تمّ تشييد المبنى في ستينات القرن الماضي وهو من تصميم المعماري صوايا الذي صمم عدداً من المباني في الحيّ في تلك الفترة. يتكوّن المبنى من طابق أرضي تجاري تعلوه ٧ طوابق تحتوي شقق ومكاتب. يضمّ الطابق الأرضي ٦ محلات مؤجرة بإيجار قديم ومحل شاغر. أول ٦ طوابق تتألف من ١٨ وحدة سكنية، ٥ منها شاغرة والبقية مؤجرة إيجاراً قديماً. أما الطابق السابع، فتم تهجيعه وتأجيره إلى أجانب على شكل غرف بقيمة ١٠٠ دولار بالشهر. ظروف العيش في المبنى سيئة، حيث تغيب عنه الخدمات الأساسية كالمصعد والماء والكهرباء، بالتالي إنّ الطلب على الإيجار فيه ضعيف.



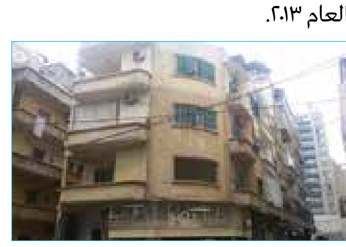
11 عقار ١٩٥٤
يضمّ بناء «فريج وصوايا» المفروز. تمّ تشييد المبنى عام ١٩٥٤ وهو مكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٨ طوابق. يحتوي الطابق الأرضي على محلين مؤجرين إيجاراً قديماً ومحل مملوك ملكاً جديداً (١٩٩٥). تحتوي الطوابق الأخرى على ٢٨ وحدة سكنية تضمّ مستأجرين/ات بإيجار قديم تملّكوا في تسعينات القرن الماضي وأوائل القرن الحالي، و٤ مستأجرين/ات بإيجار قديم، ومالكين/ات ملكاً قديماً، و٩ مستأجرين/ات بإيجار جديد، و١١ مالكين/ات ملكاً جديداً.





12 عقار ٣٧٥
يضمّ بناء «عيتاني وشهاب» الذي تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي وكانت تملكه عائلة طرزي. تم فرزه وبيعه عدة مرات. يتكوّن المبنى من طابق أرضي يحتوي على مكتب تعلوه ٦ طوابق سكنية منها ٤ شقق مملوكة ملكاً قديماً لعائلة طرزي، و١٠ شقق مملوكة ملكاً جديداً يعود لتسعينات القرن الماضي، وشقتين مؤجرتين إيجاراً جديداً.

13 عقار ٢٧٣
يضمّ بناء ملك عائلة أبو الحصن تم تشييده في العام ١٩٤٩ وهو غير مفروز. يتكوّن المبنى من طابق أرضي تجاري تعلوه ٣ طوابق سكنية. يحتوي الطابق الأرضي على ٥ محلات، ٣ منها مؤجرة بإيجار قديم والإثنين الآخرين مؤجرين بإيجار جديد. تتألّف الطوابق الأخرى من ٦ شقق سكنية مؤجرة بإيجار جديد وشقة واحدة شاغرة. كانت ملكية المبنى تعود لصيداني الذي باعه الى عائلة شكل في العام ١٩٥٢. تملّك باسم ابو الحصن المبنى كاملاً في العام ٢٠١٣.



14 عقار ٢٧٤
يضمّ عقار يحتوي على مبنيي «فرح» وهما مفروزان. تمّ تشييد المبنيين في العام ١٩٦٣. كان المبنى أساساً ملكاً لجبرائيل الثاني (أمير قطري). يحتوي المجمع على ٧ وحدات تجارية وتعلوه ٧ طوابق، مؤلفة من ٤ وحدات مملوكة ملكاً قديماً لأفراد من عائلة جبرائيل و٣ مملوكة ملكاً جديداً و٤ مؤجرة إيجاراً جديد و٣ مؤجرة إيجاراً قديماً و٢٠ وحدة كانت مؤجرة بإيجار قديم تملّكها مستأجروها في تسعينات القرن الماضي.. قام أحد المستأجرين بإيجار قديم بشراء شقتين وآخر ٣ شقق.



15 عقار ٣٧٨
يضم بناء عائلة شريف الذي تمّ تشييده في خمسينات القرن الماضي وهو مكوّن من طابق أرضي تعلوه ٦ طوابق سكنية. يحتوي المبنى على ٣٢ وحدة سكنية، منها ٢٣ مؤجرة بإيجار جديد و٢ بإيجار قديم و٢ بملك قديم و٤ شاغرة.

16 عقار ٢٩٣
يضمّ مبنى من ستينات القرن الماضي مؤلف من ٥ طوابق، وكل طابق مؤلف من شقتين ما عدا الطابق الأرضي المؤلف من ثلاث. من بين هذه الشقق، هناك واحدة قيد الترميم وواحدة مؤجرة بإيجار جديد والبقية مؤجرة بإيجار قديم. تعود ملكية المبنى لعائلة دلال. حاول تحسين خياط شراءها لكن المالك رفض. يملك تحسين خياط المبنى المجاور منذ العام ٢٠٠٠.

17 عقار ٣٠٥
يضمّ مبنى من ستينات القرن الماضي مؤلف من ٧ طوابق وقد تمّ بناؤه على مراحل. في العام ١٩٤٥ شيّد الطابق الأرضي وفي العام ١٩٥٣ تمّ تشييد طابقين إضافيين وأخيراً في العام ١٩٧٤ تم بناء باقي الطوابق. يسكن المبنى حالياً خليط من مالكين من عائلة عازار ومستأجرين قدامى تملكوا.

18 عقار ٢٥٦
تم بناء المبنى المؤلف من ١٣ طابق في تسعينات القرن الماضي بالشراكة بين مالكي/ات العقار من عائلة الداعوق والمهندس محمد الأبيض. قسمت الشقق الـ٢٤ بين أفراد العائلة (مقيمين/ات فيها) والمهندس. كما تمّ تخصيص الطابق الأرضي والطابقين الأول والثاني كمحلات تجارية، قسمت أيضاً بين الشركاء وعددها الحالي ١٤.

19 عقار ٢٥٨٠
يضمّ مبنى مؤلف من ١٠ طوابق، بنته عائلة الداعوق عام ١٩٩٢. يسكن المالك القديم إحدى الشقق، في حين أنّ الشقق الـ ١٨ المتبقية فقد تم بيعها أو تأجيرها. يتألف الطابق الأرضي من محلات تجارية مؤجرة.

20 عقار ٢٩٦٦
يضمّ مبنى مؤلف من ٥ طوابق تم بناؤه على مراحل. هدمت عائلة ربيز البيت القديم في خمسينات القرن الماضي وتم تشييد الطابق الأرضي والأول حيث سكنت العائلة، أضيف طابق آخر في الستينات وتمّ تأجير وبيع كافة الشقق وانتقلت العائلة إلى عرمون. في مرحلة لاحقة، قام مالك الشقة في الطابق الأعلى بزيادة طابقين وتملّك المستأجرون/ات شققهم.



21 عقار ٤٧١
يضمّ مبنى من خمسينات القرن الماضي مؤلف من ٦ طوابق ملك عائلة بلوط. الطابقان الأرضي والأول مؤلفان من محلات مؤجرة لنفس الشخص بإيجار قديم. الطابق الثاني يحتوي على شقتين يسكنهما مهاجرون/ات من جنسيات مختلفة. أمّا الطوابق العليا فتحتوي على شقة في كل طابق، إثنان منها مؤجرة بإيجار قديم وواحدة مؤجرة لمهاجرين/ات.

22 عقار ٤٣٥
كان هذا العقار مؤلف من عقارين، الأول ملك عائلة بخعازي والآخر يضمّ مدرسة ملك عائلة باسيل. اشترى فرد من عائلة الرفاعي العقارين وضمّهما. يحتوي العقار حالياً موقف ٣ محلات.

23 عقار ٤٣٧
يضمّ مبنى مؤلف من ٥ طوابق تعود لأربعينات القرن الماضي وقد تم ترميمه حديثاً. مالك العقار الأصلي، ومن قام بتشييد المبنى، يسكن فيه حالياً كمستأجر بعدما باع العقار لعائلة طرزي لأنه كان بحاجة إلى المال. في المبنى شقة واحدة مؤجرة بإيجار قديم وشقة واحدة مؤجرة بإيجار جديد، الطابق الأرضي مؤلف من ملهى خالٍ والطابق الأول من شقة خالية.

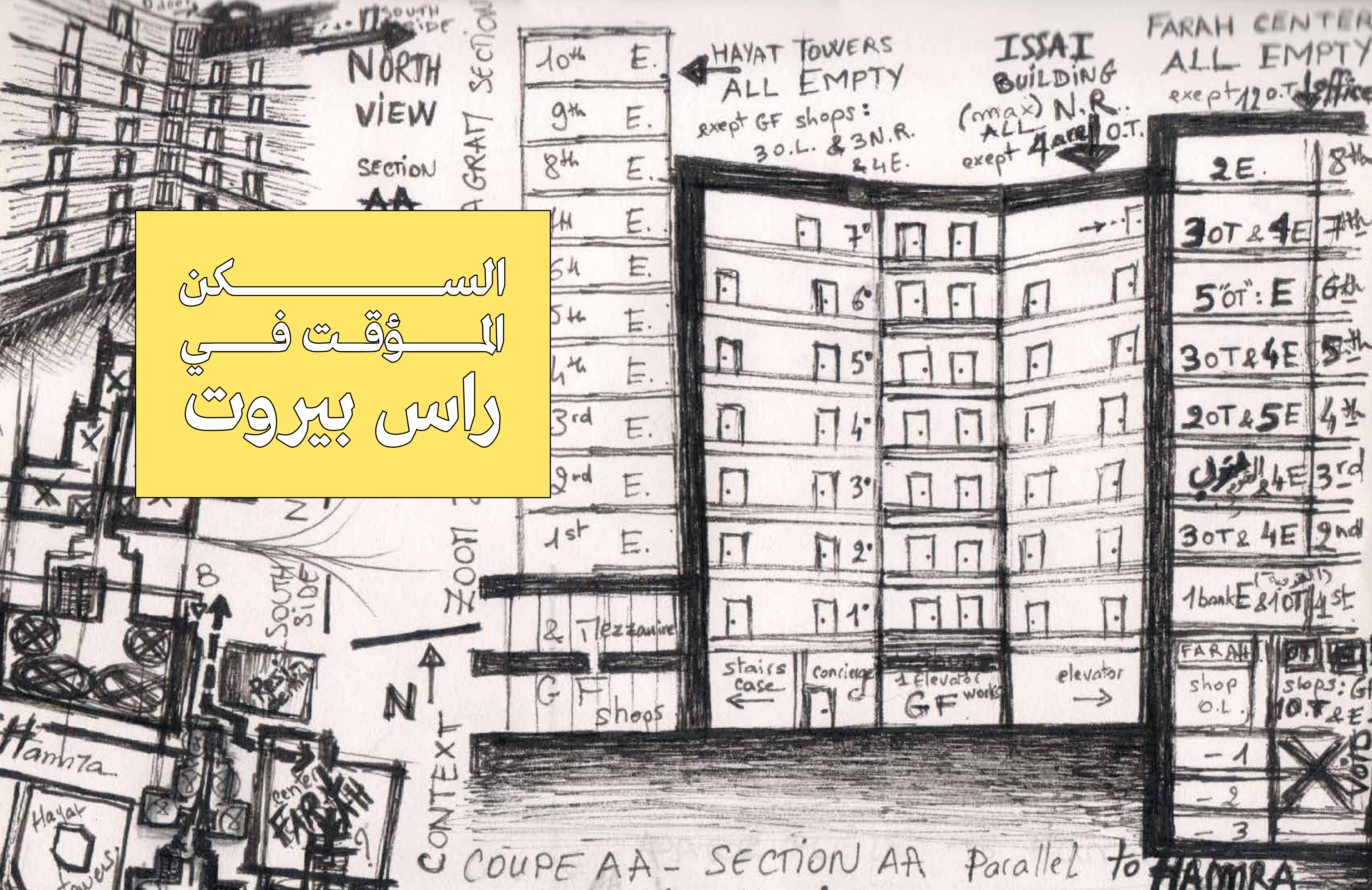
24 عقار ٤٠٨
يضمّ مبنى من طابقين ملك المختار كمال ربيز. تمّ بناء الطابق الأرضي في العام ١٩٠٥والأول في العام ١٩٢٠. تمّ تحويل الطابق الأرضي إلى محلات تجارية، أمّا الأول فمؤجر بإيجار قديم منذ العام ١٩٤٥. يروي المستأجر الأستاذ في الجامعة الأميركية كيف وقع سقف بيته بإنفجار الكوليدج هول عام ١٩٨٧، وتكلّف حوالي ١٠ آلاف دولار أمريكي لإصلاحه. كان هنالك دعاوى قضائية بين المالك والمستأجر.

25 العقار ٤٢٩
يضم المقر غير الرسمي للحزب القومي السوري الإجتماعي على الطابق الأرضي. المبنى ملك عائلة ربيز ويسكن في أغلبية الطوابق الستة الأخرى مستأجرين/ات بإيجار قديم منذ تشييد المبنى خلال ستينات القرن الماضي.

26 العقار ٤٢٧
يضمّ مبنى مؤلف من ٣ طوابق ملك عائلتي ربيز وفاخوري. على الطابق الأول نجد مكتب الحزب القومي السوري الإجتماعي بإيجار قديم.

27 العقار ١٥٠٠
يضمّ مبنى تمّ تشييده في العام ١٩٥١ من قبل عائلة عيتاني. إشترته عائلة العاصي في ستينات القرن الماضي، ثم إشتراه علي عوض في العام ١٩٩٩. المبنى مكوّن من ٦ طوابق ومعظم الوحدات فيه مؤجرة بإيجار قديم. على الطابق الأرضي صاحب محل المجوهرات الذي كان رئيساً ثم نائباً لرئيس لجنة تجار الحمرا.





السكن المؤقت في راس بيروت
NORTH VIEW
SECTION AA
SOUTH SIDE
SECTION
10th E.
9th E.
8th E.
7th E.
6th E.
5th E.
4th E.
3rd E.
2nd E.
1st E.
& Mezzanine
GF shops
HAYAT TOWERS ALL EMPTY
exept GF shops: 3 O.L. & 3 N.R. & 4 E.
ISSAI BUILDING
(max) N.R.
ALL
exept 4 are O.T.
FARAH CENTER ALL EMPTY
exept 12 O.T. offices
2E.
3OT & 4E
5 "OT": E
3OT & 4E
2OT & 5E
4E
3OT & 4E
1 bank E & 1 OT
8th
7th
6th
5th
4th
3rd
2nd
1st
stairs case
Concierge
1 elevator works
GF
elevator
FARAH
shop O.L.
shops: GF 10.T & E.
-1
-2
-3
CONTEXT ZOOM
N
Hamra
Hayat towers
center FARAH
COUPE AA - SECTION AA Parallel to HAMRA

الســـــكن المـــؤقت فـــي راس بيروت

لطالما شكّلت الشقق المفروشة والفنادق جزءاً أساسياً من نسيج راس بيروت العمراني والإجتماعي، لا سيّما مع وجود الجامعات التي إستقطبت طلاباً من خارج المدينة والبلاد منذ تأسيسها، بالإضافة إلى كون الحي مركزاً معروفاً لزوار المدينة منذ ستينات القرن الماضي، سواء السواح أو أصحاب الأعمال. وجدنا أنّ نصف النسيج العمراني الممسوح تقريباً (٤٥,٦ ٪) مكون من مبان تُسكن على الأمد الطويل، بينما المباني التي تحتوي على سكن قصير الأمد فتشكل ١٩٪ من النسيج. لكن الملفت للنظر في موضوع السكن المؤقت هو تناميه في آخر ١٥-٢٠ سنة. إذ وجدنا أنّ أكثر من نصف المباني التي تحوي مساكن مؤقتة تمّ تحويلها، ترميمها، إنشائها، أو إنتقال ملكيتها في السنوات العشرين الماضية (٥٤٪).

تتكون هذه المساكن المؤقتة في غالبيتها من غرف أو شقق صغيرة أو متوسطة الحجم ناتجة عن عملية تهجيع[1] للمباني والشقق. هذا هو حال العقار ٤٦٨ الذي يحتوي على بناء تمّ تشييده في خمسينات القرن، وهو مكون من طابق أرضي تجاري تعلوه ٥ طوابق. حالياً، يسكن في كل طابق إمّا مستأجر\ة قديم\ة، أو ٤ مستأجرين/ات إثر تقسيم الشقة الواحدة إلى ٤ غرف تؤجر بشكلٍ منفرد. نلاحظ نمطاً مشابهاً في حال بناء العيسائي (عقار ٢٢٣) المكوّن من طابق أرضي و٦ طوابق كان فيها مكاتب وشقق، فتم تحويل بعض المكاتب إلى شقق أو غرف سكانها سوريون، مع بعض اللبنانيين، وأجانب من جنسيات مختلفة.

[1] عملية تقسيم شقة أو بناء من إشغال ما وتحويلهم إلى غرف تؤجر على الأمد القصير، أو إلى مساكن مشتركة. في سياق لبنان حيث لا ضوابط على الأوضاع السكنية ، وبناء على مجريات مشروع «أن نرسم بيروت من روايات مستأجريها»، التهجيع ينتج ظروف سكن هشة وغير ملائمة، غالبا تسكنه الفئات الاجتماعية الأكثر ضعفا في غياب أي خيارات أخرى للوصول إلى السكن في المدينة.

كيف نستطيع تفسير هذه النزعة نحو التخلي عن المساكن المستدامة من أجل مساكن مؤقتة؟ ما هي دوافع المالكين والمستثمرين للعمل في هذا الاتجاه؟ وكيف تطورت الفئات الإجتماعية-الإقتصادية التي تستخدم هذه المساكن في السنوات العشرين الماضية؟

أولاً، يمكننا أن نتساءل ما إذا كان إزدياد المساكن المؤقتة يشير إلى وجود طلب متزايد مواز. من الممكن أن يكون إزدياد عدد الطلاب الجامعيين التدريجي، وتنوّع جنسياتهم والمناطق التي يأتون منها، قد أدى إلى إرتفاعٍ ثابت ودائم في الطلب، مما يغري عدد من المالكين ببناء مساكن مؤقتة أو بتحويل أملاكهم إلى مساكن سريعة الحركة حيث عقود الإيجار تتالى بشكل تلقائي مع حركة الطلاب المستأجرين. تشرح منى خشن، أنّ الطلاب «فئة شابة مؤقتة» - وبإمكاننا إضافة أنها فئة ميسورة نسبياً - قد تؤثر بشكل مباشر على تطوّر المشهد السكني والعقاري في حيّ راس بيروت. على سبيل المثال، العقار ٣٢٨ يضم مبنى من سبعينات القرن الماضي مؤلف من ١٢ طابق، كان سابقاً فندق المايفير، تم ترميمه عام ٢٠١١ وتحويله إلى مساكن لطالبات الجامعة الأميركية. كما قام مستثمر بشراء العقارين ٤٣٩ و ١٥٢٦ وتحويلهما إلى مهاجع للطلاب.

لكن الفئات المستهدفة بهذا النموذج السكني لا تقتصر فقط على طلاب وطالبات الجامعات، خاصة فيما يخص المساكن المؤقتة الأقل كلفة. من العوامل الممكنة أيضاً إزدياد العمّال الاجانب والعائلات النازحة التي قدمت من سوريا والمنطقة منذ العام ٢٠١١، وذلك بشكل عام في المدينة. كما لاحظنا في أحياء أخرى مثل البدوي والمصيطبة (في سياق مشروع «أن نرسم بيروت من روايات مستأجريها»)، في السنوات العشرة الماضية، تم تحويل عدد من المباني والشقق إلى غرف تؤجر لفئات إجتماعية ضعيفة، وتنتج الكثير من الأحيان أوضاعاً سكنية غير لائقة. في راس بيروت، هذا النهج واضح عبر حالة العقار ٢٥٥٩، حيث تم تهجيع طابق وتأجيره إلى أجانب على شكل غرف، وظروف العيش سيئة نظراً لغياب الخدمات الأساسية كالمصعد والماء والكهرباء. أو عبر حالة العقار ٤٥٤، حيث تمّ تحويل ٥ طوابق من مكاتب إلى غرف تؤجر لمهاجرين، حيث المصعد لا يعمل والمستأجرين يتشاركون دور المياه. تسمح هذه المساكن لشريحة هشة بأن تعمل وتقطن في الحيّ، إلاّ أنّها - وفي ظل غياب الضوابط والسياسة السكنية - لا تلبي معايير السكن اللائق.

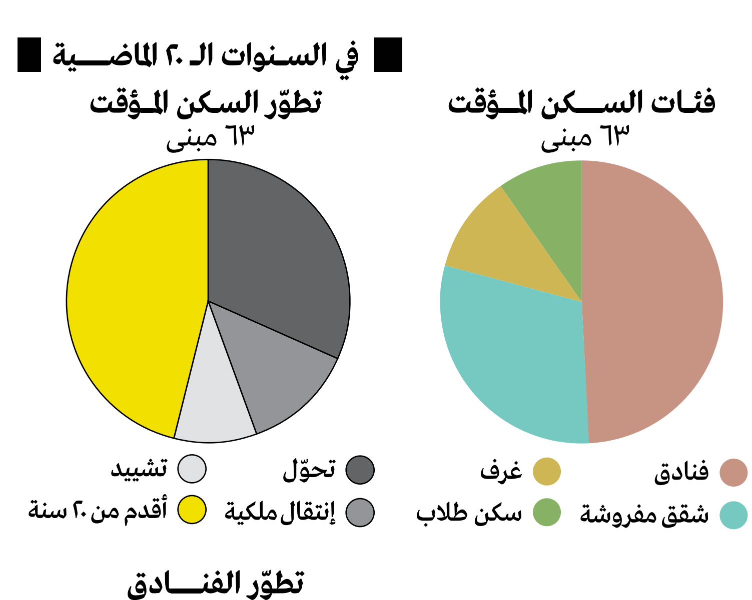
نلاحظ أيضاً أن الفنادق تشكل نموذجاً مرغوباً من المالكين. فجزء كبير من تحويل المباني هو بهدف جعلها فنادقاً تستهدف بالدرجة الأولى السواح الميسورين وأصحاب الأعمال. مثلاً، العقار ٣٢٨٣ يضمّ مبنى ملك قديم تم تشييده في ثمانينات القرن الماضي، وهو مكوّن من طابق أرضي تعلوه ٧ طوابق. كان يحتوي على سينما بالاديوم، ثم سكنه مهجرين، ثم في العام ٢٠١٥ أصبح فندقاً. أيضاً، العقار ٤٦٤ يضمّ مبنى من ستينات القرن الماضي مؤلف من ٦ طوابق. كان المبنى ملك عائلة عطيّة وسكنه مستأجرون/ات ومهجرون/ات. إشتراه مالك جديد عام ١٩٩٨ وحوّله إلى فندق «سيتي ١». يخضع الفندق حالياً لعملية إعادة تأهيل.

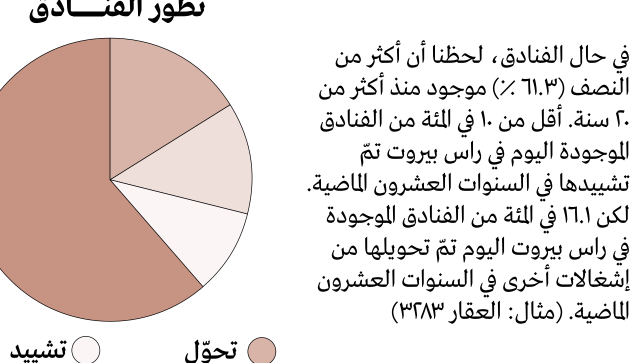
ثانياً، يمكننا أن نستعرض مصالح المالكين في تحويل أملاكهم إلى مساكن مؤقتة بشكل عام. معظم المساكن المؤقتة التي تم بناؤها في السنوات العشرون الماضية تتألف من شقق مفروشة أو فنادق، وهي تشكل أقلية في الإزدياد الملحوظ. فعلياً، إنّ إزدياد المساكن المؤقتة يأتي نتيجة تحويل إشغال مبان (بشكلٍ جزئي أو كامل) كانت تحتوي على مكاتب، شقق سكنية، أو شاغرة.

من ناحية، وكما كان واضحاً في أحياء أخرى في بيروت، فإن تقسيم الشقق إلى غرف يسمح بمضاعفة الأرباح بمقابل إستثمار منخفض (مقارنة بالهدم وإعادة البناء)، خصوصاً عندما يكون قد استخدم الاستثمار العام بأكمله. بالإضافة إلى ذلك، يسمح هذا النموذج بتحويل قسم أو طابق من المبنى دون الإضطرار إلى تحويله بأكمله، فيشكّل فرصة للمالكين للتعويض عن خسائر مرتبطة بعقود الإيجارات القديمة دون اللجوء إلى إخلاء المستأجرين القدامى. على سبيل المثال، مالك العقار ٢٥٥٩ المذكور أعلاه قام بتحويل طابق واحد من أصل سبعة، فيتشارك المستأجرون القدامى البناء مع السكان المؤقتين. مثال آخر، العقار ١٤٦٨ تم تحويل ٣ طوابق فيه إلى شقق مفروشة منذ ٤ سنوات (٢٠١٣)، وبقيت شقة واحدة يسكنها مستأجر قديم.

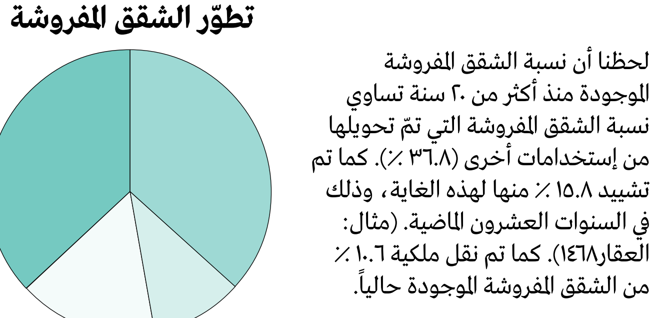
من ناحية أخرى، فإنّ السكن المؤقت، بطبيعته العابرة، يسمح للسكان بأن يغضوا النظر عن بعض الظروف السكنية التي قد تكون غير ملائمة على الأمد الطويل، من بينها توفر الخدمات، الخصوصية، الكلفة، إلخ.، ما يغني المالك عن مسؤوليات عدة تجاه المستأجرين، وخاصة في غياب ضوابط للأوضاع السكنية. كما أنّ السكن المؤقت قد يسهل عملية التأجير كونها سريعة الحركة، وكون مدى الإلتزام محدود من جهتي المالك والمستأجر.

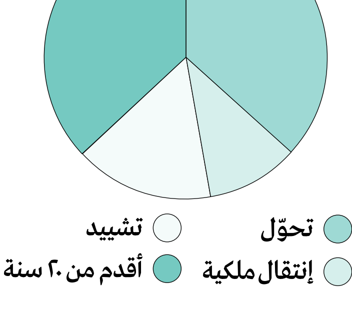
لكن، على نطاق الحيّ، ما هي تداعيات ديناميكيات كالتي عرضناها والتي تجسّد نمط ووقتية خاصة بالسنة الجامعية أو بأسلوب حياة الطلاب، أو تستجيب إلى حركة ودورة سياحية، أو تلبي حاجات شريحة ميسورة عابرة، او تستغل فئات ضعيفة إجتماعياً وإقتصادياً - على حياة الحيّ ومستقبله؟ كيف سيتطور المشهد السكني في راس بيروت إن استمر تحول المساكن المستدامة إلى مساكن مؤقتة إما تتدهور فيها الخدمات وأوضاع السكن، وإما تكون بمتناول شريحة مجتمعية ضيقة أو عابرة؟ من المهم إستخراج ميزات هذه التحولات كنماذج مبتكرة قد تسمح، إن وضعت لها ضوابط ومعايير، بالتوفيق بين توفير مساكن منخفضة الإيجار (نوع من السكن الميسّر أو السكن الإجتماعي) وحاجة المالكين لمردود مرضٍ.



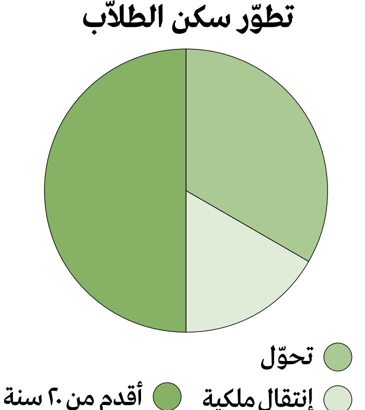


في حال الفنادق، لحظنا أن أكثر من النصف (٦١.٣ ٪) موجود منذ أكثر من ٢٠ سنة. أقل من ١٠ في المئة من الفنادق الموجودة اليوم في راس بيروت تمّ تشييدها في السنوات العشرون الماضية. لكن ١٦.١ في المئة من الفنادق الموجودة في راس بيروت اليوم تمّ تحويلها من إشغالات أخرى في السنوات العشرون الماضية. (مثال: العقار ٣٢٨٣)





لحظنا أن نسبة الشقق المفروشة الموجودة منذ أكثر من ٢٠ سنة تساوي نسبة الشقق المفروشة التي تمّ تحويلها من إستخدامات أخرى (٣٦.٨ ٪). كما تم تشييد ١٥.٨ ٪ منها لهذه الغاية، وذلك في السنوات العشرون الماضية. (مثال: العقار١٤٦٨). كما تم نقل ملكية ١٠.٦ ٪ من الشقق المفروشة الموجودة حالياً.



في حال سكن الطلاب، لحظنا أن نصفها كان موجوداً منذ أكثر من ٢٠ سنة، ولم يتم تشييد أي مبنى جديد تحديداً لهذا النوع من الإشغال. فإن النصف الثاني من سكن الطلاب الموجود اليوم في راس بيروت تم تحويله من إشغالات أخرى، كما تم نقل ملكيته. (مثال: العقار ٢٥٣٩).

أما في حال الغرف، فوجدنا أن جميعها ناتجة عن عملية تهجيع مبان وشقق وتغيير إستخدامها. (مثال: العقار ٤٦٨، العقار ٢٢٣).

فنادق وشقق مفروشة ومهاجع

1 عقار ٣٠٢٣

يضمّ مبنى يعود بناؤه إلى خمسينات القرن الماضي وتعود ملكيته لفؤاد لحود. المبنى مؤلف من ٦ طوابق، ٥ محلات تجارية بالإيجار القديم على الطابق الأرضي، ومطعم بإيجار قديم على الطابق الأول، وباقي الطوابق غرف فندق بالإيجار القديم. مشاكل بين الورثة، إشارة حماية على الفندق.

2 عقار ٣٨٢

يضم فندق «بلازا»، تعود ملكيته لعائلة عبدالله صباح (ملك الكويت، متوفي)، تمّ تشييده في خمسينات القرن الماضي تقريباً. المبنى مكوّن من طابق أرضي تجاري مؤلف من محل يشغله مستأجر جديد، وتعلوه ٥ طوابق يشغلها فندق كمستأجر قديم.

3 عقار ١٩٥٢

يضمّ فندق «نابولي» وقد إنتقلت ملكيته منذ عامين (٢٠١٥) بعدما كان ملك عائلة صالحة. مكوّن من أرضي تجاري يعلوه٧ طوابق يشغلها فندق «نابولي» منذ عدة سنوات (قبل إنتقال الملكية). الطابق الأرضي يتألف من ٤ وحدات تجارية يشغلها مستأجرون/ات وفقاً لقانون الإيجار القديم والجديد.

4 عقار ٢٣٣٧

يضمّ مبنى ملك جديد، تمّ تشييده في سبعينات القرن الماضي، وهو مكوّن من طابق أرضي تجاري يشغله مستأجرون/ات بإيجار قديم، تعلوه٦ طوابق يشغلها فندق «ديفان» منذ إنشاء المبنى. المالك الجديد قام بشراء المبنى بأكمله.

5 عقار ٣٦٨

يضمّ مبنى تم تشييده عام ١٩٦٧ وهو مكوّن من طابق أرضي تعلوه ٧ طوابق يشغلها فندق «نابوليون» منذ إنشاء المبنى.

6 عقار ٢٥٥٨

يضمّ مبنى «حداد رزيدانس» الذي تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي، مكوّن من طابق أرضي تجاري وفندق (منذ إنشاء المبنى) تؤجر شهرياً. الطابق الأرضي يشغله مستأجر جديد ومستأجر قديم (منذ عام ١٩٦٩) حلّ مكان مطعم الفندق سابقاً.



7 عقار ٢٨٣٣

يضمّ مبنى تمّ تشييده عام ١٨٩٠ وهو مكوّن من طابق أرضي تعلوه ٤ طوابق، يتألف من شقق مفروشة بإسم «ستديو هوم».

8 عقار ٤٤٩

يضمّ شقق «سكاي سويتس» المفروشة المؤلف من ١٠ طوابق، وقد تمّ تشييده في تسعينات القرن الماضي. تعود ملكيته إلى عائلة دلال. تُدفع الإيجار عند موظّف الإستقبال .

9 عقار ٢٩٠٣

يضمّ شقق «ديفا هاوس» المفروشة المؤلف من ٧ طوابق. تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي. انتقلت ملكيته منذ العام ٢٠٠٠ بعدما كانت لعائلتي عيتاني وشاتيلا.



10 عقار ٢٩٠٥

يضمّ شققاً مفروشة بإيجار جديد، تعود ملكية العقار إلى عائلة دلال. المبنى مؤلف من ٨ طوابق وقد تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي. تُدفع الإيجار عند موظّف إستقبال «سكاي سويتس» (شقق مفروشة على العقار ٤٤٩).

تحويل إلى سكن مؤقت

11 عقار ٣٨٥

يضمّ مبنى تعود ملكيته لعائلة شومان منذ ٣ سنوات (٢٠١٤) وقد تمّ تشييده في خمسينات القرن الماضي. المبنى مكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٦ طوابق سكنية. الطابق الأرضي يشغله محلين بالإيجار الجديد، والطوابق الأخرى شاغرة ريثما يتم ترميمها بهدف تحويلها إلى شقق مفروشة.

12 عقار ٣٣٨٣

يضمّ مبنى ملك قديم تم تشييده في ثمانينات القرن الماضي مكوّن من طابق أرضي تعلوه٧ طوابق. كان المبنى يحتوي على سينما بالاديوم، ثم سكن فيه مهجرون/ات قبل أن يتحوّل إلى فندق عام ٢٠١٥.

13 عقار ١٣٨٧

يضمّ مبنى «بيفرلي ١» («جان فال» سابقاً)، ملك عائلة نصولي، تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي. المبنى مكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٧ طوابق. الطابق الأرضي يحتوي على ٤ وحدات تجارية يشغلها مستأجرون/ات وفقاً للقانون القديم والجديد. الطوابق الأخرى يشغلها فندق «بيفرلي ١» وكانت شققاً مفروشة سابقاً.

14 عقار ١٤٦٨

يضمّ مبنى غير مفروز تم تشييده في الاربعينات كانت ملكيته تعود لنبيل عازار لكن تمّ بيعه مؤخراً. المبنى مكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٤ طوابق. يحتوي الطابق الأرضي على مطعم بإيجار جديد ومطعم شاغر. تم تحويل ٣ طوابق إلى شقق مفروشة منذ ٤ سنوات (٢٠١٣)، وبقيت شقة يسكنها مستأجر قديم على حالها.



15 عقار ١٦٧٥

يضمّ مبنى «كازا لينا» الذي تمّ ترميمه وتحويله إلى غرف مفروشة (فندق) في العام ٢٠٠٦. المبنى مكوّن من طابق أرضي تجاري يشغله مستأجر جديد تعلوه ٦ طوابق تحتوي على ٢٤ غرفة يتمّ تأجيرها على نسق فندقي.

16 عقار ١٦٧٢

يضمّ مبنى «أم سويتس» الذي تمّ ترميمه منذ ٥ سنوات (٢٠١٢)، وهو مكوّن من طابق أرضي تجاري يشغله مالك قديم (موستاش) تعلوه٧ طوابق تؤجّر غرفاً مفروشةً على شكل مهجع للبنات.



17 عقار ٣٢٨

يضمّ مبنى من سبعينات القرن الماضي مؤلف من ١٢ طابق، وقد تمّ ترميمه وتحويله عام ٢٠١١ إلى مساكن لطالبات الجامعة الأمريكية. كان المبنى سابقاً فندق المايفير.

18 عقار ٢٥٣٩

يضمّ مبنى «بيفرلي ٢ » الذي تمّ بناؤه في ستينات القرن الماضي، وهو مؤلف من ٧ طوابق. في العام ٢٠٠٥، تمّ بيع المبنى وتحوله إلى غرف/استوديوهات يتم تأجيرها لطلاب على نسق فندقي، حيث يتواجد في المدخل موظّف إستقبال. سكن المبنى خلال الحرب مهجّرون/ات حتى العام ١٩٩٢.

19 عقار ٤٥٤

يضمّ مبنى تجاري تملكه عائلة بلعة، تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي وهو مؤلف من ١١ طابق. الطوابق الخمسة الأولى تحتوي كل منها على ٦ غرف كانت مكاتباً سابقاً وتؤجّر حالياً لمهاجرين/ات. أما باقي الطوابق فهي خالية. المصعد فيها لا يعمل والمستأجرون/ات يتشاركون دور المياه.

20 عقار ٤٣٩

يضمّ مبنى من عشرينات القرن الماضي مؤلف من ٣ طوابق، وقد اشتراه الرفاعي من ريز. الطابق الأرضي فيه ٣ محلات مؤجرة، أما الطابقان الأول والثاني فتم تجهيزهما (تقسيمها إلى غرف فوييه).

21 عقار ١٥٢٦

يضمّ مبنى من خمسينات القرن الماضي مؤلف من ٥ طوابق، وقد اشتراه الرفاعي من ريز وهجّع كافة الشقق (حوّلها إلى غرف فوييه) فيه.

22 عقار ٤٢٦

يضمّ مبنى من ستينات القرن الماضي مؤلف من طابق أرضي تجاري يشغله مستأجرين قديمين، تعلوه ٦ طوابق. كانت ملكيته يعود لعائلة الداعوق، ثم لعائلة عازار، واليوم يملكه مالك جديد. يتم ترميم المبنى بهدف تحويله إلى شقق مفروشة بعد ما تم إخلاء جميع المستأجرين\ات القدامى.

23 عقار ٤٦٤

يضمّ مبنى من ستينات القرن الماضي مؤلف من ٦ طوابق. كان المبنى ملك عائلة عطيّة وسكنه مستأجرون/ات ومهجرون/ات. إشتراه مالك جديد عام ١٩٩٨ وحوّله إلى فندق «سيتي ١». يخضع الفندق حالياً لعملية إعادة تأهيل.

24 عقار ٤٦٧

يضمّ مبنى من خمسينات القرن الماضي مؤلف من ٤ طوابق ملك عائلة بلوط. وقد تمّ تحويل إستخدامه إلى شقق مفروشة عام ٢٠٠٠. كان يسكنه مستأجرون/ات بإيجار قديم لكنّهم هجروه خلال الحرب فبقي مهجوراً في التسعينات.

فندق | شقق مفروشة | غرف | سكن طلاب | وحدات سكنية | وحدات تجارية

خريطة السكن المؤقت

25 عقار ٤٦٨

يضمّ مبنى من خمسينات القرن الماضي مؤلف من ٦ طوابق ملك يعقوبيان. الطابق الأرضي يحتوي على ٤ محلات، إثنان بإيجار قديم. أمّا الطوابق الأخرى فتحتوي أساساً على شقتين في كل الطابق، وقد تمّ تقسيم إحداها الواحدة منها إلى ٤ غرف في حين أنّ الأخرى يسكنها مستأجرون/ات بإيجار قديم.

26 عقار ١٨٠٤

عقار مكوّن تاريخياً من مبنيين تم تشييدهما خلال سنوات الثلاثينيات القرن الماضي. المبنى الأول لعائلة سماقية كان مؤلفاً من ثلاث طوابق، والمبنى الثاني لعائلة أدهمي مكوّن من طابق أرضي حجري. في العام ٢٠٠٧ قام المستثمر شومان بشراء المبنيين، وفي العام ٢٠١٠ قام بإضافة طابقين على مبنى سماقية وثماني طوابق على مبنى أدهمي. اليوم، ما زالت المحلات السبعة متواجدة على الطابق الأرضي (٣ منهم إيجار قديم)، وكامل الطوابق العليا شقق مفروشة بصيغة فندق.

27 عقار ٢٢٣

يضمّ مبنى «العيسائي»مؤلف من أرضي و٦ طوابق. كان يحتوي على مكاتب وشقق. تم تحويل بعض المكاتب إلى شقق أو غرف يسكنها في غالبيتها سوريين، بعض اللبنانيين، وأجانب من جنسيات مختلفة.

في الصفحة القادمة تقرأون قصة هذا العقار

إنشاء سكن مؤقت

28 عقار ١٤٦٣

يضمّ مبنى «بيروت هومز» الذي تمّ تشييده في العام ٢٠٠٠. قام مالكه الحالي بشرائه بعد بضعة سنوات من بنائه. وهو مكوّن من طابق أرضي تعلوه ٨ طوابق، ويشغله فندق «بيروت هومز».

29 عقار ٢٣٣٤

يضمّ مبنى «فيشيني سويتس» الذي تمّ تشييده في العام ٢٠٠٤، وهو مكوّن من طابق أرضي تجاري (شاغر) تعلوه ٧ طوابق مؤجرة شققاً مفروشة بإسم «فيشيني سويتس».

30 عقار ٤٦٩

يضمّ شقق السلام المفروشة منذ العام ٢٠٠٨. يوجد موظف إستقبال.

مبنى العيسائي

العقار ٢٢٣

في العام ١٩٢٧، كان هناك عقار مساحته ٧٩٤ متر مربع مكان تواجد بناء العيسائي حالياً. كان هذا العقار يضمّ بيت حجر للسكن مكوّن من طابق أرضي وقطعة أرض. عائلة الصيداني تملك البيت حتى العام ١٩٥٥ حين باعت العقار والبيت لعائلة الموصللي. بعدها بسنة (١٩٥٦)، قامت عائلة الموصللي بضمّ هذا العقار مع العقار الملاصق له، فأصبحت مساحته الإجمالية ٩٦٦ متر مربع. بعد ثلاث سنوات من ضمّ العقارين، تم تشييد المبنى الحالي وبعدها بعامين (١٩٦٠)، إنتقلت ملكية البناء إلى عائلة العيسائي، وهي عائلة سعودية.

أحد المستأجرين القدامى يشغل محل ألبسة منذ أواخر ثمانينات القرن الماضي، ويروي كيف تمّ تشييد البناء على أن يضمّ مكاتباً وشققاً سكنية. لكن بحسب المحامية التي تابعت شؤون بناء العيسائي منذ العام ١٩٩٩ حتى العام٢٠١٠، كان البناء في البداية كناية عن شقق مفروشة، ولحظت أنّ بعض الدلائل تؤكّد ذلك، مثل وجود مكتب للإستعلامات وسنترال. لكن يبدو أنه في مرحلة ما، تم تأجير الوحدات بإيجار قديم، كمحلات وشقق. يروي مستأجر المحل أنه في فترة الحرب، غادر عدد من سكان المبنى. ثم من ١٠ سنوات تقريباً، قام الوكيل الحالي لمالكي المبنى برفع دعاوى على من تبقى من المستأجرين القدامى، مكاتب وشقق.

أغلبية المستأجرين القدامى لا يسكنون في المبنى حالياً. لكنه ما زال يحتوي على بعض المكاتب والمحلات والسكن بإيجارات القديمة، بالإضافة إلى بعض الإيجارات الجديدة. يدير الايجارات الجديدة مكتب الوكيل العام الحالي. يدفع كافة السكان الإيجارات، بالإضافة إلى رسوم الكهرباء والبلدية لمكتب الوكيل الذي يفرض على الجميع المستأجرين على توقيع عقد سنوي ودفع شهر إضافي سلف ممكن إستعادته عند مغادرة الوحدة.

لكن السكان الحاليين يعانون من وضع المبنى المتدهور جداً، والذي تصفه المحامية السابقة بالقول: «اللبنانيون لا يسكنون في بناء بهذا الوضع المهمل. اليوم يسكنها سوريون، يعملون بأغلبيتهم في الحمرا، ويتقاسمون شقق صغيرة جداً، تعيش أحياناً عدة عائلات سوية، وبمعدّل ١٠ أشخاص في الشقة.» تضيف المحامية أيضاً أنّه في الماضي، كانت العمارة تتمتّع بإمدادات مياه حلوة من شبكة الدولة، مثل ما وصف أيضا مستأجر محل الألبسة. لكنها أضافت أنه في مرحلة ما، توقف المستأجرون عن دفع تكاليف البئر، فتخلى المالك عن إستعماله، فأصبحت المياه مالحة جداً. يروي أيضاً مستأجر المحل أنه «من ١٥ سنة وأكثر، كانت البناية كثير مرتبة، وكانت المياه حلوة من الدولة، اليوم المياه كثير مالحة. وكان فيها مصعدين دايما شغالين. صرلهن أربع سنين خرّبوا المصعدين، ولسنة الـ ٢٠١٧ لصلحة واحد منهم».

اليوم، وبعد حوالي عام من وفاة المالك، يتشارك الورثة الملكية وهم زوجته وأولاده الخمسة عشر. يقول مستأجر محل الألبسة أنهم ينوون بيع المبنى وهدمه.

يجسد بناء العيسائي نهج شائع في راس بيروت منذ ما يقارب العشرين عام، وهو تحويل إشغال مبان لتأجيرها على الأمد القصير. في بعض الحالات، حين يتم تحويل البناء بكامله، تترافق العملية بترميم وتحسين لوضع البناء، فتزداد القيمة التأجيرية ويتضاعف عدد الوحدات السكنية،ومعها الأرباح. غالباً ما تكون هذه المساكن تستهدف طلاب جامعات من فئة إقتصادية متوسطة إلى مرتفعة. لكن في معظم الحالات، كما هو الحال في بناء العيسائي وغيره، يتمّ تحويل أو تقسيم جزء من البناء فقط، فتهمل المساحات المشتركة والخدمات كالماء، الكهرباء، والمصاعد لتتدهور. هذا الوضع ناتج من ناحية عن نظام التأجير على الأمد القصير الذي يعفي المالك عن مسؤوليات عدة تجاه مستأجريه. مع الإشارة إلى أنّ ذلك يتفاقم بسبب العلاقة المتشنجة ما بين المالكين والمستأجرين القدامى. ومن ناحية أخرى، قد ينتج هذا الوضع عن رغبة المالكين بهدم المبنى. فيشكل تهجيع البناء فرصة لإشغاله على الأمد القصير، بمسؤولية محدودة حيث يتاح للمالكين اخلاء السكان في أي وقت يحلو لهم، ولإنتاج مردود مؤقت لحين بيع وهدم البناء. يُنتج هذا النهج نظام سكن هش وغير لائق. بالإضافة إلى ذلك، تساهم حالة بناء العيسائي في دحض مفهوم خاطئ شائع مبني على ربط إزدياد الإيجارات في الحي والمدينة والوضع السكني المضغوط باللجوء السوري. فإن اعتبرنا بناءالعيسائي جزءاً من محيط أوسع، يتبيّن لنا أن المبنيين الملاصقين لبناء العيسائي شاغرين بشكلٍ شبه كامل: مجمع «فرح» من ناحية (معروض للبيع منذ ١٠ سنوات، وهو مشيّد في الخمسينات) وأبراج «حياة» من الناحية الأخرى (بناء مشيّد في أواخر السبعينات)، فيلقّب بـ «مجمع القومية» إذ يتواجد «شباب الحزب» على مدخله وفي الزاروب بإستمرار، كما أن بعضهم يسكن في المبنى مع بعض المستأجرين القدامى. أما أبراج «حياة» فهما برجان فارغان بشكلٍ كامل، وهما على هذه الحال منذ تشييدهما بسبب غياب بعض الوثائق الرسمية. توضّح حالة بناء «العيسائي» أولاً أن عدداً من الشقق والمباني الشاغرة يشكل فرصة ضائعة للسكن وخاصة في الوضع الحالي المتأزم. وثانياً، أنّ الفئات الإجتماعية الأكثر هشاشة غالباً ما تلجأ للسكن في ظروف مرتبطة بالتهجيع، باعتبارها غير قادرة على تحمل كلفة شقق سكنية كاملة وبوضع أفضل.

إشـــغالات واستخـــدامات بـــناء "العيـــسائي"

شقة AirBnB
شقتان ايجار جديد
شقة فارغة

ط ٧

القســم الشــمالي	الطابق	القســم الجــنوبي
شقتان فارغتان	ط ٦	**شقتان فارغتان**
شقة ايجار قديم شقتان ايجار جديد (غرف) ٣ شقق ايجار جديد	ط ٥	مكتب شقتان ايجار جديد شقة ايجار قديم **شقة فارغة**
شقة ايجار قديم ٤ شقق ايجار جديد **شقة فارغة**	ط ٤	شقة ايجار جديد شقة ايجار قديم **شقتان فارغتان**
شقة ايجار جديد (غرف) شقة ايجار جديد (طلاب) ٤ شقق ايجار جديد	ط ٣	شقة ايجار جديد (غرف) **٣ شقق فارغة**
غرفتان ايجار جديد شقة ايجار جديد شقة ايجار قديم مكتب	ط ٢	مكتبان ايجار قديم شقة ايجار قديم تجاري ايجار قديم
مكتب ايجار قديم (BBC) شقه ايجار جديد **شقه فارغة** شقة	ط ١	**تجاري شاغر** (كان مصرف ("Phenician Bank"



مقتطفات عن الوضع السكني اليوم

غرفة تسكنها عائلة سورية (مجموعة من الأمهات، إحداهنّ مطلقة والباقي أرامل). تدفع العائلة إيجاراً بقيمة ٣٠٠$ شهرياً لرجل يسكن مع عائلته بالغرفة المجاورة ويتقاسمون الحمام معهم. الغرفة عبارة عن ٩ أمتار مربعة ويسكنها ٨ أشخاص. تسكن العائلة في لبنان منذ ٧ سنوات وإنتقلن إلى الحمرا منذ سنتين بسبب العمل، وإلى هذا المبنى منذ شهر فقط.

غرفة لعائلة سورية مكوّنة من أهل وثلاثة أولاد. عندما هاجروا من سوريا إلى لبنان من سنة، سكنوا على طابق آخر، ثم منذ ٤ أشهر، إنتقلوا على هذه الشقة المؤلفة من غرفتين وحمام. لكن إيجارها مرتفع بقيمة ٦٠٠$ لذا تشاركوا الشقة مع عائلة ثانية لتساعدهم في تسديد الإيجار فهم يتقاسمون الايجار النصف بالنصف. يتشاركون الحمام مع العائلة الثانية ويستعملون الشرفة الصغيرة جداً مطبخاً لهم. يدفعون الايجار كما الكهرباء ورسوم البلدية عبر الإستاذ رائد لمكتب الوكيل ولديهم عقد سنوي مع دفع شهر إضافي سلف.

شقة مكونة من ٣ غرف تسكنها عائلة سورية تدفع إيجاراً جديداً بقيمة ٨٠٠$ شهرياً. سكنوا فيها منذ سنة وشهرين مع أقارب، فهم ٨ أشخاص في الإجمال جميعهم يعملون في الحمرا. وصلوا من سوريا مباشرة إلى بناء العيسائي إذ كان يسكنها الأخ الأكبر فانضموا له.

عائلتان سوريتان (٦ أشخاص) يدفعون إيجاراً جديد بقيمة ٥٥٠$ شهرياً. سكنوا الشقة منذ سنة تقريباً. لا يعملون في الحي لكنهم انتقلوا إليه بسبب إيجاراته المنخفضة. كانوا يسكنون في حي عائشة بكار منذ أكثر من سنتين، لكن الإيجار هناك أغلى.

---

٤ شباب أصدقاء يسكنون في نفس الشقة منذ ٨ سنين. الشقة عبارة عن غرفة واحدة وحمام وشرفة صغيرة تستعمل كمطبخ. كانت قيمة الإيجار ٢٥٠$ شهرياً عند وصولهم من دير الزور أما اليوم فهو بقيمة ٤٠٠ $. جميعهم يعمل في الحمرا ويتقاسمون الإيجار.

شقة مستأجر قديم مع عائلته وهم لبنانيين ويسكنون الشقة منذ ٣٥ سنة. هو على دعاوى مع الوكيل وقد وكّل محاميين لمتابعة القضية.

شقة مستأجر قديم، صحافي فرنسي يسكن وحده، وعائلته كلها في باريس. هو لا يفتح لأحد يقرع باب شقته، وفقاً لعدد من سكان البناية.

شقة تعيش فيها ثلاث عائلات (١٥ شخص) وصلت مباشرة من سوريا إلى بناء العيسائي منذ سنة. يدفعون ٨٠٠$ شهرياً لغرفتين ومطبخ وحمام صغير جداً.

الطابق السادس فارغ بالكامل لأنّ الشقق كبيرة وإيجاراتها تتراوح بين ٨٠٠$ و١٣٠٠$ شهرياً.

شقة تؤجر عبر Air BnB.



المراكز التجـــــارية والإقتصاد المحلّي في راس بيروت

الإشـــــغال التجـــــاري فـــي راس بيروت

وجدنا في بحثنا ثلاثة فئات من الإشغالات غير السكنية. فقمنا بالتمييز ما بين الوحدات غير السكنية المتواجدة على الطابق الأرضي، والوحدات غير السكنية التي تشغل الطوابق العليا في المباني، والوحدات غير السكنية التي تشكل أقلية في مبان ذات إشغال سكني.

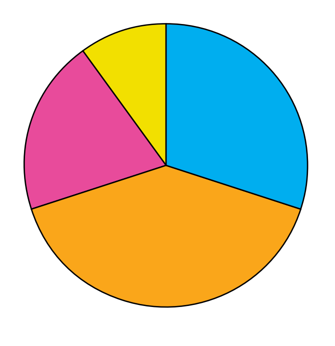
الوحدات غير السكنية على الطابق الأرضي تشمل عدداً من الإستخدامات: محلات تجارية أو مكاتب أو مطاعم ومقاهي وحانات، بالإضافة إلى عدد كبير من الوحدات الشاغرة. بشكلٍ عام، يشغل الطابق الأرضي وفق نظام التأجير إذ إنّ أكثرية هذه الوحدات يشغلها مؤجرة، إمّا بإيجار قديم أو جديد. (القراءة مقابلة مع الحلاق «سفر» الرجوع إلى الصفحة ٣٩).

معظم المباني التي تحتوي فقط على مكاتب يشغلها أكثرية مالكون جدد أو مستأجرون قدامى، مقارنة بنسبة متدنية جداً من المالكين القدامى (١١،٩ ٪). ويتوضح عند مطالعة تاريخ التشكل المكاني أن معظم المالكين الجدد لهذه المباني قاموا بشرائها من مالكين قدامى، إذ نسبة مباني المكاتب التي تمّ تشييدها في السنوات العشرون الماضية منخفضة جداً.

بالإضافة إلى المباني التي تحتوي فقط على مكاتب، وعلى عكس المباني التجارية، لحظنا نسبة مرتفعة من مباني مكاتب تحتوي أيضاً على شقق. غالباً ما يكون سكان هذه الشقق من السكان القدامى (٥٦،٣ ٪) مع نسبة تأجير مرتفعة مقارنة بنسبة التملك.

بالاضافة إلى هذه المباني، حدّدنا عدد من المباني التي تحتوي على أقلية من الوحدات غير السكنية، وهي تشكّل ٦ في المئة من النسيج، وتشمل بشكل متوازن المكاتب/العيادات والمحلات التجارية، لكن تتوزع هاتين الفئتين بشكل مختلف جغرافياً.
في حالة المكاتب والعيادات، تتواجد هذه الوحدات المتفرقة بين شارع الحمرا وشارع صوراتي-شارع الصيداني، وتتشارك مبان بشكل أساسي مع إشغالات سكنية طويلة الأمد (٧٢،٧ في المئة من الحالات) وفق ترتيبات متعددة.
أما في حالة المحلات التجارية، فهي تتكاثر على ثلاثة من أطراف المنطقة الممسوحة، أي على طول شوارع الحمرا، والسادات، وبلس، ويتشارك معظمها مبان وفق ترتيبات جديدة مع مساكن مؤقتة (٣٣،٣ ٪ ، مع فنادق، شقق مفروشة، سكن طلاب)، ومع مساكن طويلة الأمد (٣٣،٣ ٪).
في الحالات التي وجدنا فيها وحدات غير سكنية منعزلة في مبان سكنية شاغرة (٢٠ ٪ من إجمال الوحدات المتفرقة)، تبيّن أنه يشغلها مستخدمين قدامى.

إشغال المباني التي تحتوي على استخدام تجاري فقط



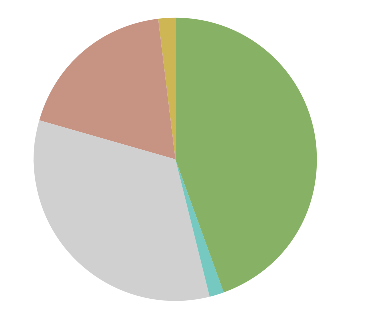
من بين المباني التي تحتوي فقط على إشغال تجاري، فقط ١٠ في المئة تعود ملكيتها لمالكين قدامى بينما ٢٠ في المئة تعود ملكيتها لمالكين جدد، وهي المباني التي تتكوّن من طابق أرضي يعلوه عدد من الطوابق. كما أن نسبة الإشغال وفق بإيجار جديد مرتفعة (٤٠ في المئة). وجدنا أيضاً أن المباني المكوّنة من طابق أرضي تجاري فقط (٤٠ في المئة من المباني التجارية)، يشغلها عامة مستخدمين قدامى (إيجار أو ملك).

إشغال المباني غير السكنية



من ناحية أخرى، وجدنا أن ١٦،٣ في المئة من النسيج الممسوح مكوّن من مبان تشغلها بشكل أساسي مكاتب وعيادات، أو محلات تجارية، وفق ترتيبات متعددة، الأكثرية بملك جديد (٣٥،٥ ٪) وإيجار قديم (٢٤،١ ٪).
النسبة الأعلى من هذه المبان تحتوي على مكاتب فقط، لكن يوجد أيضاً نسبة عالية تحتوي على مزيج من المكاتب والوحدات السكنية، تليها نسبة المباني التي تحتوي حصراً على إشغال تجاري (تتضمن المبان المكوّنة فقط من طابق أرضي تجاري).

استخدامات المباني غير السكنية



أكثرية مكاتب (٧٩.٦%):
- مكاتب فقط
- مكاتب مع وحدات تجارية
- مكاتب مع وحدات سكنية

أكثرية تجاري (٢٠.٤%):
- تجاري فقط
- تجاري مع وحدات مكاتب
- تجاري مع وحدات سكنية

مقابلة مع فيليب سفر، صاحب محل حلاقة على شارع بلس

(مواليد عام ١٩٣٥)

والدي من مواليد راس بيروت، جنب نزلة دوكتر بوست مطرح ما كان جدي عايش، كان البيت من ضمن أراضي الجامعة الأمريكية. جدي كان معلّم عمار وبيشتغل بورشة بناء الجامعة. إجى على المنطقة أساساً لأنه معلّم عمار وكان في شغل هون. كانت العيلة عايشة بعين المريسة وكانوا ينزلوا عالبحر، بعدين والدي خلق هونيك. ستي من ناحية والدي كانت من بيت صوراتي، عيلة مارونية من أهل راس بيروت. ورث والدي من إمه من بعد ما توفّت، وعمّر بيت هون براس بيروت. أنا خلقت بهالبيت. في شارع هون، جنب كنيسة الوردية، مسمّى على إسم بيت ستي، شارع صوراتي. بحرب الـ١٤ إتاخد والدي على فلسطين وكرك بالأردن ليحارب مع الجيش العثماني.

بعد هيك الملك فيصل إجى على الشام وتفاوض مع رؤساء العشائر وسمح لوالدي يوصل على الشام، ومن هونيك ركب القطر وإجى عبيروت. لما رجّع تعلّم الصنعة وفتح صالون حلاقة، نسواني رجّالي، بالتلاتينات. أنا تعلّمت المصلحة منه، وبعدين بالـ١٩٦١، رحت على فرنسا وأخدت شهادة ورجعت. الأوروبيي كان عندن شطارة بتعليم الحلاقة. وفرنسا أم الأناقة والفن والموسيقى والأدب.

أغلبية الزبائن كانوا بالجامعة. كان في مين بيقص شعره كل أسبوع، الأنيقين يعني. وكان يجي ناس من كل الأعمار. كانت الجامعة الأمريكية منارة الشرق الأوسط. كان في يونانيين وأتراك وغيرهم بيجوا كلن يدرسوا هون. كان في أمير فارسي، بيقولوله «الأمير»، كان كل يوم بيلبس طقم غيارات جديد وبيكبّن بآخر النهار، بيرفض يغسّلن. كان في دكاترة أمريكان يجوا يقصوا شعرن هون. كنت بالمحل دايماً عندي نسخ من النيوزويك والتايم (للديموقراطيين والجمهوريين) والناشونال جيوغرافيك وصحيفة مصرية تبع الحركة الناصرية. تعلّمت المصلحة من والدي لما كان عمري ١٨، يعني بلّشت صفّف شعر بأواخر الخمسينات. كنت روح عالمدرسة وإشتغل مع والدي.

بس كان عندي كتير مشاكل صحية، رشح ومشاكل بالأنف. كانت والدتي دائماً تاخدني من حكيم لحكيم، فما قدرت كمّل علمي. كنت إدرس بالمدرسة الإنكليزية يلي كانت مطرح ما هلق جامعة هايغازيان. قبل ما هايغازيان تشتري المبنى، كان مدرسة بنين ومكفوفين. البروتستانت أخدوها. المدرسة اللي عالبطركية كانت للبنات وهيدي للبنين. أنا درست هنيك بس خيي درس بالفرير. أنا درست بالإنكليزي وخيي بالفرنسي. بالأول كنت بالكبوشية، بس ما بعرف ليش فجأة صرت بالمدرسة الإنكليزية، والدي كان بده إتعلّم اللغة. بس ما قدرت كمّل لأسباب صحية.

بيتنا كان بوجّ كنيسة الوردية، والدي عمّر البيت من ورتة إمّه. هيي بناية طابقين، آخر بناية من هالنوع. صارت تراث هلق، بين الفرنسبنك وكنيسة الوردية، بوجّ فندق كافاليه. لمّا كنّا زغار، كان فيكِ تشوفي السفن من بيتنا وتسمعي الأصوات من البحر. كنا نوقف عالصوفا نحنا والقرايب ونتفرّج على السفن. أوّل شي إجى فندق الجيفينور وسكّر الواجهة، وبعدين إجوا باقي البنايات.

1 عقار ٣٨٧
يضمّ بناء «نصولي» غير مفروز، تمّ تشييده في خمسينات القرن الماضي، مكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٦ طوابق. الأرضي مؤجر بإيجار قديم (منذ التسعينات) ويحتوي على ٦ وحدات تجارية قام مستأجريها القدامى بتأجيرها لآخرين بإيجار جديد. الطوابق تشغلها مكاتب «نصولي» بإيجار قديم. لم يتغير إشغال المبنى منذ وفاة الوكيل في التسعينات.

2 عقار ٣٩٥
يضمّ مبنى تعود ملكيته لعائلة طبارة، تمّ تشييده في خمسينات القرن الماضي وكان ملك عائلة شهاب، قبل أن تنتقل ملكيته في عام ٢٠٠٨. يتكوّن من طابق أرضي تجاري يعلوه طابقان يشغلهما «كافيه حمرا». الطابق الأرضي يشغله مستأجر جديد ومستأجر قديم، يخوض الأخير دعوة قضائية مع المالكين الجدد (عائلة طبارة). يروي المستأجر القديم أن أفراد من عائلة شهاب كانوا يسكنون في البناء قبل بيعه، وأن المالكين الجدد قاموا بإخفاء الواجهة بعد انتقال ملكيته، وهدم المبنى الحجري، وتشييد مبنى جديد بالباطون من دون رخصة. كما يشير إلى إحتمال أن يكونوا قد دفعوا رشوة.

3 عقار ٢٢٧٤
يضمّ بناء ملكيته مشتركة بين ورثة عائلة صباح (عائلة كويتية). يتكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٦ طوابق. جميع الوحدات التجارية مؤجرة بإيجار قديم . الطابق الأول يشغله مصرف بإيجار قديم. الطوابق المتبقية تحتوي على ٦ وحدات سكنية، جميعها مؤجرة بإيجار جديد ، باستثناء وحدة مؤجرة بإيجار قديم. كما تحتوي البناية على ٧ مكاتب، جميعها مؤجرة بإيجار قديم باستثناء عيادة بإيجار جديد.

4 عقار ٢١٠٤
يضمّ بناء «الريان» الذي تمّ تشييده عام ١٩٩١. تمّ فرزه إلى شقق وبيعه لمالكين جدد خلال في تسعينات القرن الماضي. المبنى مكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٧ طوابق. الطابق الأرضي يحتوي على ٤ محلات ملك جديد (٣ منهم إنتقلت ملكيتهم مؤخراً). تتألف الطوابق من مكتب مملوك منذ التسعينات، و٤ شقق مملوكة منذ التسعينات، و٣ شقق ملك جديد، شقتين بإيجار جديد، وشقة شاغرة.



5 عقار ٣٨٧
يضمّ مبنى ”كوشو وياسمين“ الذي تمّ تشييده في ثمانينات القرن الماضي وهو مفروز. يتألف المبنى من أرضي تجاري تعلوه ٧ طوابق متنوّعة الإستخدامات . الأرضي يشغله ٤ بإيجار جديد، ٣ بملك قديم، وحدة واحدة بملك جديد، ووحدة واحدة شاغرة. تتألف الطوابق من ١٤ شقة يشغلها ١١ بملك جديد أو قديم وأحدها بإيجار جديد، ومكتبين بملك قديم، وطابق شاغر.

6 عقار ٣٧٩
يضمّ مبنى ملك عبدالسلام شاتيلا، يعرف أيضاً بال«كونغرس». تمّ تشييده في تسعينات القرن الماضي، وهو مؤلف من طابق أرضي تجاري تشغله ٣ محلات بإيجار جديد، يعلوه ٨ طوابق. جميع الطوابق مؤلفة من شقق ملك قديم باستثناء شقة واحدة بإيجار جديد وطابقين يحتوان على وحدات تجارية.

7 عقار ٣٢٤
يضمّ مبنى «وست هاوس ٣» الذي تعود ملكيته لعائلة الخويري. تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي وهو مؤلف من طابق أرضي وطابق أول تجاري يعلوهما ١٠ طوابق يشغلها فندق بإيجار قديم. الطابقان الأرضي والأول يحتويان على ١٠ وحدات تجارية يشغلها ٨ بإيجار قديم، ووحدة واحدة بإيجار جديد، ووحدة واحدة شاغرة.

8 عقار ٣١٥
يضمّ مبنى «بركات»، يُعرف أيضا ببناية «إسحاق حنا» (إسم المعماري الذي بناه). تمّ تشييده عام ١٩٥٢ وقام الورثة بفرزه وبيع كافة الشقق بإستثناء وريث واحد يسكن في المبنى. البناء مكوّن من طابق أرضي تجاري يشغله مستأجر قديم ومالك جديد، تعلوه ٦ طوابق تحتوي على ٦ مكاتب و١٠ شقق. مالك المشغل الجديد على الطابق الأرضي يملك أيضا شقتين قام بتحويلهما إلى مكتب، كما يملك مكتبين على آخر طابق ويستأجر مكتبين آخرين في طابقين آخرين، فيشغل في المجموع ٦ مكاتب موزّعة على ٣ طوابق. بالإضافة إلى ذلك هناك ٤ مستأجرين قدامى قاموا بشراء شققهم، ومالك قديم، و٣ مالكين جدد، ومستأجر قديم ومستأجر جديد.

9 عقار ٣١٧
يضمّ مبنى تمّ تشييده عام ١٨٨٠ وكان يحتوي على إسطبل للأحصنة. تم بيعه في فترة ثمانينات القرن الماضي لتحسين خياط. المبنى مؤلف من طابق أرضي تجاري يعلوه طابق سكني واحد تم إخلاؤه. الطابق الأرضي يحتوي على صالون للرجال مستأجر بإيجار قديم، ومطعم، ووحدة شاغرة.

10 عقار ٢٥٦
يضمّ مركز «ماربيا» الذي تمّ تشييده في تسعينات القرن الماضي. كانت عائلة داعوق تملك العقار، وقامت ببناء المركز بالشراكة مع المهندس محمد الأبيض. تم فرز المبنى بين عائلة داعوق والمهندس، الذي قام ببيع معظم حصته لمالكين جدد. لا زال يملك وحدتين تجاريتين وشقة. أما عائلة داعوق، فلا زالوا يملكون نصف المبنى ويسكنون في شققه. تملك العائلة أيضاً ٤ وحدات تجارية يؤجرونها بإيجار جديد. المركز مكوّن من طابق أرضي وطابقين تجاريين و١٠ طوابق سكنية. الوحدات التجارية عددها ١٤، يشغلها ٥ مستأجرين جدد (منها ٤ ملك الداعوق)، و٨ مالكين جدد (ضمنهم المهندس ويملك وحدتين). الطوابق السكنية تحتوي على ٢٠ شقة، يشغلها ٤ بإيجار جديد ، و٨ بملك قديم، و٨ بملك جديد (منهم مالك توفي مؤخراً، وأحدهم المهندس).



11 عقار ٤٥٤
يضمّ مبنى تجاري لعائلة بلعة تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي وهو مؤلف من ١١ طابق. الطوابق الخمس الأولى تحتوي كل منها على ٦ غرف كانت مكاتب مؤجرة حالياً لمهاجرين/ات. أما باقي الطوابق العليا فهي خالية. المصعد فيها لا يعمل والمستأجرين يتشاركون دور المياه.

12 عقار ٤٧٠
يضمّ مبنى ملك حسن بعلبكي تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي، وهو مكوّن من طابق أرضي تجاري و٣ طوابق مكاتب وعيادات و٣ طوابق سكنية. الطابق الأرضي يشغله مستأجرون قديمون ومستأجر جديد. المكاتب والعيادات يشغلها ١١ مستأجر قديم و٥ مستأجرين جدد. الطوابق العليا تحتوي على ٩ شقق يسكنها ٨ مستأجرين قدامى ومستأجر جديد وغرفة يسكنها مستأجر جديد.

خريــطة المباني ذات الإستخدامات المتعددة وغير السكنية

محل تجاري | مطعم | مكتب | مختلط شاغر | سكني | ○ أقلية\ وحدات متفرقة | ✳ وحدات تجارية على الطابق الأرضي

13 عقار ٤٦٦
يضمّ مبنى من ستينات القرن الماضي مؤلف من طابق أرضي تجاري يشغله مستأجرون قديمون، تعلوه ٦ طوابق. كانت ملكيته تعود لعائلة الداعوق، ثم لعائلة عازار، واليوم يملكه مالك جديد. يتمّ ترميم المبنى بهدف تحويله إلى شقق مفروشة بعد ما تم إخلاء جميع المستأجرين/ات القدامى.



14 عقار ٤٢١
يضمّ مبنى ملك تحسين خياط تمّ تشييده بين تسعينات القرن الماضي والعقد الأول من القرن الحالي. وهو مكوّن من طابق أرضي و٣ طوابق تجارية وفندق يمتد على ١٦ طابق. الوحدات التجارية بعدد ١٢، جميعها تؤجر بإيجار جديد باستثناء شقة واحدة شاغرة.

15 عقار ٤٠٦
يضمّ بناء ملك تحسين خياط، قام بشرائه من سامي خوري في ثمانينات القرن الماضي. الطابق الأول كان يشغله مصرف لغاية سنة العام٢٠٠٠ ثم حوله خياط إلى مكاتب. البناء مكوّن من طابقين أرضي وأول، وهو شاغر منذ ٣ سنوات (٢٠١٤) بنية الهدم.

16 عقار ٤٣٨ و٤٣٩ و١٥٢٧
العقار ٤٣٨ يضمّ مبنى من عشرينات القرن الماضي مؤلف من طابقين، إشتراه الرفاعي من مبارك وحوّل الطابق الأوّل فيه إلى مكتب لنفسه وفي الطابق الأرضي محلان مؤجران. - العقار ٤٣٩ يضمّ مبنى من عشرينات القرن الماضي مؤلف من ٣ طوابق، إشتراه الرفاعي من ربيز. الطابق الأرضي مؤلف من ٣ محلات مؤجرة، أما الطابقين الأول والثاني فتم تقسيمهما إلى غرف فوييه. - العقار ١٥٢٧ يضمّ مبنى من خمسينات القرن الماضي مؤلف من ٥ طوابق، إشتراه الرفاعي من ربيز وحوّل كافة الشقق فيه الى فوييه.

17 عقار ٢٣٢٣
بناء ملك عائلة الشرتوني تمّ تشييده في ستينات القرن الماضي. مؤلف من أرضي يشغله مطعم بإيجار جديد، تعلوه ٧ طوابق. الطوابق تحتوي على مكتبين ملك قديم، حلاق بإيجار قديم، ومكتب شاغر. الطوابق الـ٦ المتبقية شاغرة منذ ١٥ سنة. المصعد معطل. يقال أن المالك ينوي تحويل البناء إلى شقق مفروشة.

18 عقار ٢١٠٦
يضمّ مبنى «صافي الدين» الذي تمّ تشييده في سبعينات القرن الماضي وهو مفروز. المبنى مؤلف من طابق أرضي تعلوه ٧ طوابق. الأرضي يحتوي على ١٠ وحدات تجارية والطوابق تشغلها ٣ شقق بإيجار جديد، شقة بإيجار قديم، شقة يتم تأجيرها على شكل غرف، مكتب بإيجار قديم ومكتب بملك جديد.





مشهد الملكيّة والاستثمار في راس بيروت

مشهد الملكيّة والاستثمار في راس بيروت

كي نفهم مشهد الإستثمار العقاري في راس بيروت وأهم المؤثرين في تغيير ملامح الحيّ، قمنا بإحصاء ملكية ١٢٧ عقار ضمن المنطقة التي درسناها. خريطة الملكية والمستثمرين التي رسمناها سمحت لنا أن نستنتج عدداً من المعطيات. من ناحية، هناك ٥٤ عقاراً يملكها مستثمرون كبار، لا تربطهم أي علاقة تاريخية بالحيّ، ويصل عددهم إلى ٢٠ مستثمر. بعضهم، مثال تحسين خياط، يصل عدد ممتلكاته العقارية إلى ٧ عقارات، جميعها على مقربة من الجامعة الأميركية في بيروت. وهؤلاء هم أصحاب عدد كبير من المشاريع الجديدة التي تُقام في راس بيروت، والتي يصل عددها إلى ٧٢ مبنى تمّ تشييده بعد العام ١٩٩٢ في المنطقة التي درسناها، أي ٢٢٪ من النسيج العمراني مكوّن من أبنية جديدة مشيّدة في أوائل القرن الحالي (٤٩ مبنى).

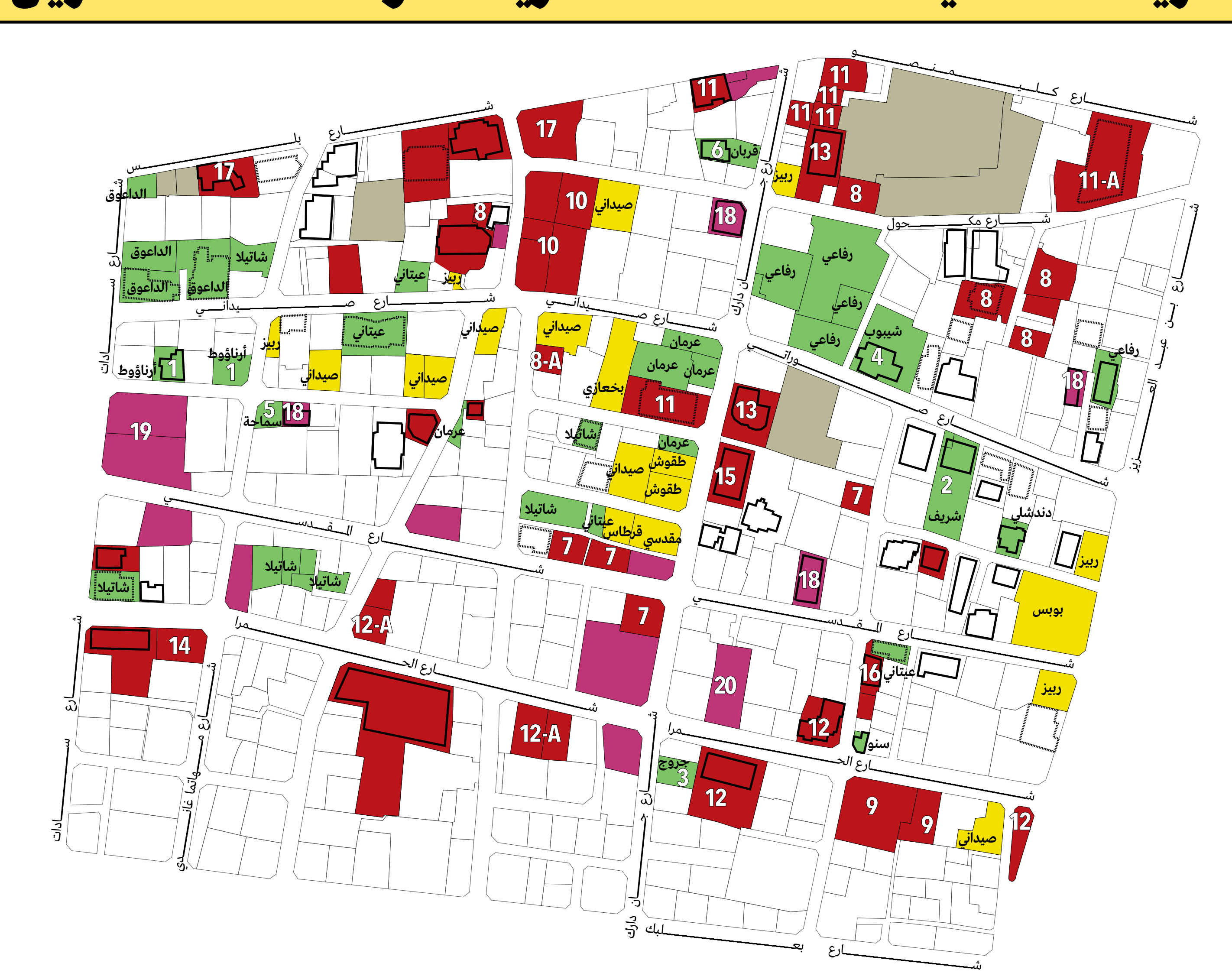
ولكن مشاريع هؤلاء المستثمرين لا تقتصر على تشييد المباني الجديدة، بل أيضاً تحويل مبانٍ قديمة إلى إستثمارات جديدة، مثل المحال التجارية الفاخرة أو الفنادق والشقق المفروشة.

كما تجدر الإشارة إلى وجود مستثمرين أجانب ضمن هذه الفئة (بالأخص من السعودية والكويت) يملكون عقارات ومشاريع، منذ ستينات القرن الماضي في بعض الحالات.

ولكن المستثمرين الكبار ليسوا وحدهم منخرطين في تغيير النسيج العمراني والإجتماعي في راس بيروت. وجدنا في الدراسة التي أجريناها أنّ عدداً كبيراً من العائلات القديمة في الحيّ تستثمر في الأرض وتستفيد من الإطار القانوني القائم للهدم وتكثيف البناء. رصدنا ١٣ عائلة من أصحاب الملك القديم ممن قاموا بالإستثمار بإحدى عقاراتهم، إمّا عبر إنشاء شركتهم الخاصة للتطوير أو عبر الشراكة مع مطوّر عقاري حيث يتم تقسيم الشقق بين أصحاب الملك والمطوّر. مع إرتفاع أسعار قيمة العقارات، وفي ظلّ السياسات المدينية والمصرفية التي تشجّع على إمتلاك الشقق، أصبح الإستثمار الأقصى يدرّ مبالغ طائلة. فنجد في المنطقة مشاريعاً سكنيةً تتخطّى المسموح به من حيث الإرتفاع. ومع ذلك نجد أنّ عدداً من المباني الجديدة خالية تماماً أو لم ينتهِ بناؤها. على سبيل المثال، هناك مبنى مكوّن من ٣٢ طابق بدأ تشييده في العام ٢٠١١، لكنّ عملية البناء توقّفت لغياب المبالغ اللازمة لذلك، وأصحابها حالياً عاجزون عن إيجاد جهة تشتري المبنى منهم. كما أنّ أسعار العقارات إنخفضت، فما كان من الممكن بيعه بـ ١٠ آلاف بات غير قابل للبيع بـ ٥ آلاف. والمؤسف أنّ النسبة الأكبر من المباني الجديدة (حوالي ٨٥٪) تمّ تشييدها على أنقاض مبانٍ وبيوت قديمة بعدما تمّ إخلاؤها أو هجرها وهدمها.

يبقى مالكو أراضي قدامى عدة في بيوتهم، يتأرجحون بين خيارات قليلة أمامهم، وعائلة السعيدي مثال على ذلك. على العقار رقم ١٣٠ من راس بيروت، هناك مبنيان جميلان تم تشييدهما خلال ستينيات القرن الماضي. المبنى الأول يقع على تقاطع شارعي عبد الباقي والمعماري، والثاني على طول شارع عبد الباقي. يسكن في المبنيين ١٧ عائلة بالإيجار القديم وعائلة من ورثة السعيدي ومكتب سفريات ودكان على الطابق الأرضي ومقر النادي السوداني الثقافي الاجتماعي. بعد وفاة المالك القديم ح السعيدي منذ ٢٠ عاماً، تقاسموا أولاده الشقق بشكل حبّي ولم يقوموا بحصر الإرث. سمع سكان المبنى أنّ بعض أولاد المرحوم باعوا أقسامهم منذ عشر سنوات الى مستثمر واحد وأن المبنيان سوف يهدمان بعد إخلائهما من السكان، الأمر الذي يضع الوريث القاطن في المبنى في حالة حرجة أيضاً. ولكن حتى اليوم - على الصحيفة العقارية - يبدو أنّ العقار بكامله ما زال بإسم ورثة المرحوم حسن سعيدي، ويعتقد السكان أن بعض الورثة (وليس جميعهم) يتفاوض مع مستثمر من أجل البيع والتطوير العقاري. العقار ١٣٠ هو مثال بسيط على قضايا شائكة عديدة، منها تقاسم الورثة والقرار العائلي غير الموّحد وضغوط سوق الاستثمار، التي تؤثر على حياة الناس وعلى البيئة العمرانية في راس بيروت.

في هكذا سياق، عدد مالكي الأراضي القدامى آخذ في التقلص، وبقي منحصراً بالمناطق البعيدة عن شارعي بلس والحمرا حيث يتركّز نشاط الإستثمار العقاري.





1- صهر المالك الأساسي أرناؤوط الذي توفي وله إبنتان كورثة العقار على جهة الشرق كان يضمّ مبنى قديم ملك عائلة أرناؤوط، تمّ هدمه وتشييد مبنى آخر جديد، بالشراكة مع زوج إحدى الوارثات. أما العقار على جهة الغرب، فيضمّ مبنى قديم مكوّن من طابق أرضي يعلوه طابقان. الأرضي يتألف من صيدلية في حين أنّ الطابقين خاليان. في الماضي كانت الإبنتان تسكنان في المبنى، لكنهما إنتقلتا مؤخراً إلى المبنى الجديد لأن القديم مُعد للهدم قريباً، وذلك بهدف تشييد مبنى جديد أيضاً. كما يسعى أرناؤوط إلى شراء العقار المحاذي من صاحبه عازار والمؤلف من مبنى قديم يتم اخلاؤه.

2- حسن الشريف
بشراكة ما بين المالك القديم حسن الشريف والمطوّر ربيع عماش، أقيم مشروع «حمرا غاردنز»، وهو مشروع مؤلف من مبنيين، الأول تمّ تشييده في العام ٢٠١٥ والثاني قيد الإنشاء حالياً. المبنيان سكنيان ومؤلفان من ١٣ طابق - شقتين في كل الطابق، بالإضافة إلى ٤ طوابق سفلية.



3- جروج
عقار ملك يعقوب جروج، مالكه القديم. كان العقار يضمّ مبنى سكني حوله مالكه إلى مشروع J-Spa and Hotel.



4- شيبوب
عقار ملك سرمد شيبوب في الأساس، ويملك هذا الأخير شركةً للتطوير العقاري. أنشأ شيبوب مشروع «شيبوب تاور» عليه، وهو مبنى مؤلف من ٢٢ طابق سكني، تمّ تشييده في العام ٢٠١٣. الطوابق الـ ١٨ الأولى مقسّمة إلى شقتين وينقسم إشغالها إلى ٣ للمالك الأساسي و١٦ بملك جديد و٨ مؤجرة و٩ خالية. أمّا الطابقين الأخيرين، فمقسّمان على نسق الدوبلكس، إحداها لشيبوب والأخرى بملك جديد. يحتوي الطابق الأول على مكتب للمهندس.
سابقاً، كان العقار يضمّ مبنى من ٣ طوابق ملك الدكتور مشعلاني الذي سكن في إحدى طوابقه، وابنته وعائلتها في طابق، والأخير يؤّجر لأجانب من طلاب الجامعة الأميركية وموظفي السفارات الأجنبية. مع بداية الحرب، احتلّ الحزب القومي الطابق الثالث. لاحقاً، انتقلت العائلة إلى سكن آخر، وبعد وفاة الدكتور مشعلاني قام زوج إبنته شيبوب بتشييد البرج.



5- سماحة
مبنى سكني جديد لصاحبه نديم سماحة.

6- زياد قربان وحصص لكل من رولا قربان وسامية بو خاطر:مشروع بوتيك-أوتيل Urban House -Three O Nine من تصميم المهندس المعماري برنارد خوري.



7- محمد ونبيل رضا الحاج أصحاب شركة موستاش غروب:
أربع عقارات تحوي على مبنى موستاش غروب (Moustache Group) وهو عبارة عن مكاتب ومحلات للشركة، ويقال أنه كان سابقاً ملك عائلة صيداني وجاءت عائلة رضا الحاج وأخذته بال»أونطة»، بالإضافة الى المبنيين أم١ سويت وأم ٢ سويت (M١ M٢ and Suites) وهما عبارة عن شقق مفروشة للايجار. يقال أن إحدهما كان ملكاً لأسعد حردان من الحزب السوري القومي الإجتماعي والثاني كان مصلى تابع لأحد الأحزاب لمدة ١٤ سنة ولم يكن باستطاعة أحد استرجاعه، إلّا أصحاب موستاش غروب.



8- زياد دلال، صاحب الإمتياز التجاري لشركة نستلة في الشرق الأوسط
خمسة مبان تم أو يتم ترميمها وهي عبارة عن شقق مفروشة للإيجار أو فنادق، ومبنى جديد مؤلف من شقق مفروشة. أما العقار «أ» فهو سكني ويحوي بكامله أصحاب إيجارات قديمة، وقد حاول المستثمر تحسين خياط أن يشتريه من دلال ولكنه لم ينجح.

9- المصري
العقار الواقع جهة الغرب كان يحوي مبنى سينما إلدورادو، والعقار جهة الشرق فيه مبنى من ٣ طوابق كان لعائلة عيتاني ويتمّ هدمه حالياً. قبل بضع سنوات، قام الورثة ببيع العقارين لأصحاب متجر إلدورادو، عائلة المصري. الآن، يحاول المصري إخلاء جميع المستأجرين في المبنى الغربي وعددهم الإجمالي يزيد عن ١٥ محل.

10- بهيج أبو حمزة، صاحب شركة التطوير العقاري Development H
ورشة بناء على أربع عقارات تم ضمّها لإنشاء مشروع بإسم B-Central الذي سيتألف من ٣٢ طابق سكني و٦ طوابق سفلية تجارية. كانت العقارات تحوي سابقاً مستشفى خالدي، ويقال أن العقار بيع، مع المبنى التاريخي الواقع على الزاوية الشمالية الشرقية، بسعر عشرة آلاف دولار للمتر. يقال ان وفاة أحد العمال الورشة وأسباب مالية أخرى أدّت إلى وقف العمل في الورشة لغاية الآن. أما المبنى التاريخي، فهو عبارة عن منزل مؤلف من طابقين تمّ تشييده في العام ١٩٢٧ ووضع على لائحة الجرد للأبنية التراثية، وينوي أبو حمزة ترميمه والسكن فيه.





11- تحسين خياط وأولاده
سبع عقارات ملك تحسين خياط، إشتراها تدريجياً من العام ١٩٨٧ وحتى التسعينات. العقار ١١-أ يضمّ مشروع إسمه بلس تاورز أو Court & Suites 1866 Hotel وهو مؤلف من ٢٠ طابق و٤ طوابق تجارية و٧ طوابق سفلية. إنتهى بناؤه في العام ٢٠١٣.



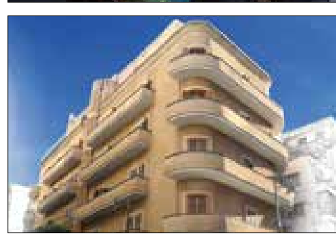


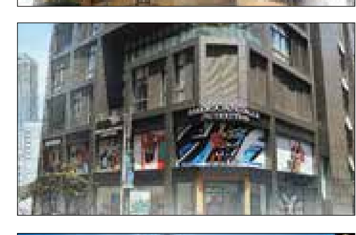


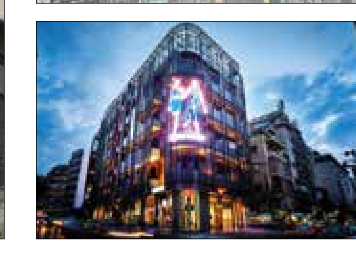
12- بسام الأسعد، صاحب شركة التطوير العقاري BA United Holding
هناك ورشتا بناء كبيرتان (A) على شارع الحمرا الرئيسي، هما للمستثمر بسام الأسعد. الورشة الأولى لمشروع 394 IKON، وهو قيد الإنشاء ومؤلف من ١٣ طابق سكني (٣ شقق في الطابق الواحد). أما الورشة الثانية، فهي لمشروع Vermelho، وهو قيد الإنشاء منذ حوالي الأربع سنوات ومؤلف من ١٦ طابق سكني (شقتين في الطابق الواحد) بالإضافة الى ٤ طوابق سفلية.
أيضاً على شارع الحمرا الرئيسي هناك ثلاثة مبان للأسعد، جميعها تمّ تشييدها في سنتي ٢٠٠٩ و٢٠١٠، وهي تجارية تضمّ محال لماركات عالمية ومكاتب فاخرة للإيجار.











13- عامر وأسيل وخالد غندور
مبنيان تم تشييدهما حديثاً، الأول (٢٠١٧) مؤلف من طابق أرضي تجاري يعلوه ١٤ طابق من الشقق المفروشة التي تؤجر بحوالي ٢٥٠٠ دولار شهرياً، والثاني (٢٠١٠) مؤلف من طابق أرضي تجاري يعلوه ٨ طوابق سكنية، منها ١٢ شقة غير مباعة. يقول البعض أن هذا الشغور أدخل غندور بمشاكل مالية، مما دفعه إلى التخفيف من إستثماراته والتخفيف من شراء حصص الورثة في منطقة الحمرا.
منذ ثلاث سنوات، كان غندور قد عرض على طقوش شراء حصص في المبنيين الذين تعود ملكيتهما لطقوش، وذلك بهدف الهدم والبناء. قام عدد من ورثة طقوش بالبيع، فيما امتنع الآخرون (من بينهم ابراهيم طقوش صاحب محل الأزهار). من غير الواضح كم من الحصص ملك لغندور بعد الأزمة المالية التي مرّ بها.



14- داغر وحمادة، أصحاب شركة SD Development إسم المشروع حمرا ٩٢٤ وهو مؤلف من طابق أرضي تجاري يعوله١٣ طابق سكني.

15- يوسف مبصر
إسم المشروع جان دارك ٢٣٣ وهو مبنى سكني تمّ بناؤه في العام ٢٠١٧. العقار كان سابقاً لأنيس ربيز.



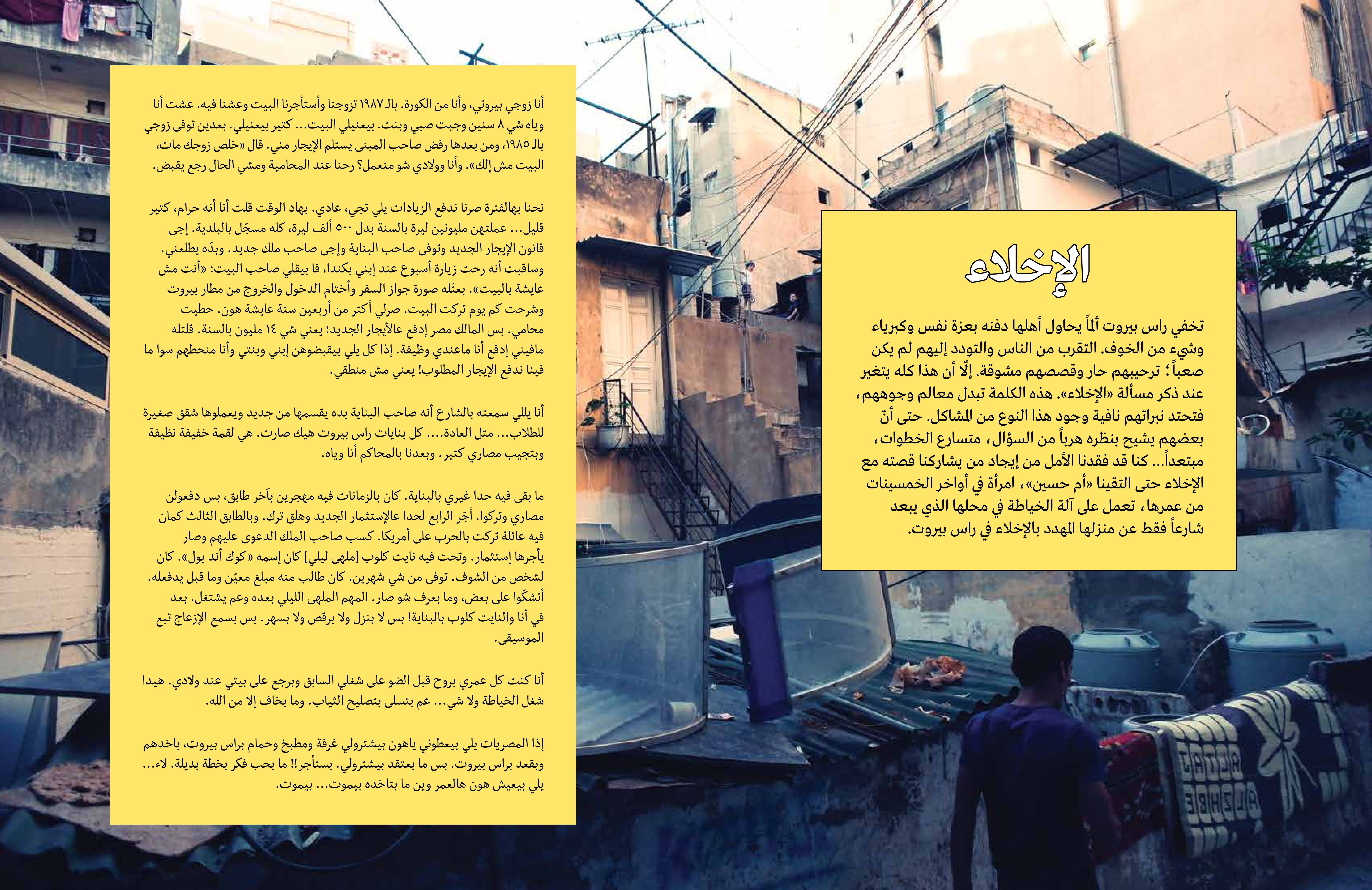
16- شومان
عقار مكوّن تاريخياً من مبنيين تمّ تشييدهما خلال ثلاثينيات القرن الماضي. المبنى الأول لعائلة سماكية، وكان مؤلفاً من ثلاث طوابق، والثاني لعائلة أدهمي مكوّن من طابق أرضي حجري. في العام ٢٠٠٧ قام المستثمر شومان بشراء المبنيين، وفي العام ٢٠١٠ قام بإضافة طابقين على مبنى سماقية وثمانية طوابق على مبنى أدهمي. اليوم، ما زالت المحلات السبعة متواجدة على الطابق الأرضي (٣ منهم بإيجار قديم)، وكامل الطوابق العليا شققاً مفروشة بصيغة فندق.

17- عماد طاهر
كان طاهر مغترباً في أفريقيا قبل أن يعود إلى لبنان ويفتح مكتباً للهندسة. كان طاهر يملك مبنى جديد قرب الجامع بالشراكة مع عائلة طليع، تمّ هدم المبنى وتشييد آخر تنقسم حصصه من طاهر والعائلة. إشترى مبنى سينما الإديسون (مؤلف من٧ طوابق و٥٩ شقة) وقام بإخلاء السكان بنية الهدم والبناء من جديد.

18- بيروت هومز \ فخري
عائلة عراقية الجنسية تملك شركة Beam Developers لأصحابها نديم وطارق وكريم وصوفيا فخري. يملكون مبنى سكني جديد مؤلف من١١ طابق على شارع المقدسي، و٣ مباني تشكّل بيروت هومز التي تؤجر شققاً مفروشة.

19- مستثمر سعودي
خمس عقارات إشتراها مؤخراً مستثمر سعودي، وتضمّ ٣ مبانٍ أخليت بالكامل. يحاول المستثمر شراء العقار والمبنى المجاورين ولكن أحد الورثة يرفض البيع. الأبنية سوف تهدم بالكامل لبناء مركز تجاري ضخم أو أبراج سكنية حسب التداول في المنطقة.

20- ورثة العيسائي
العيسائي مستثمر سعودي، يتشارك ورثته ملكية العقار، وهم زوجته و١٥ إبن وبنت. يقول مستأجر محل الألبسة أنهم ينوون بيع وهدم البناء الذي تمّ تشييده في العام ١٩٥٨. المبنى اليوم خالٍ جزئياً، والشقق غير الخالية مؤجرة بإيجارات إما جديدة أو قديمة.
كان العقار ملكاً لعائلة الصيداني ثم الموصللي، ثم إشتراه العيسائي في العام ١٩٦٠.



الإخلاء

تخفي راس بيروت ألماً يحاول أهلها دفنه بعزة نفس وكبرياء وشيء من الخوف. التقرب من الناس والتودد إليهم لم يكن صعباً؛ ترحيبهم حار وقصصهم مشوقة. إلّا أن هذا كله يتغير عند ذكر مسألة «الإخلاء». هذه الكلمة تبدل معالم وجوههم، فتحتد نبراتهم نافية وجود هذا النوع من المشاكل. حتى أنّ بعضهم يشيح بنظره هرباً من السؤال، متسارع الخطوات، مبتعداً... كنا قد فقدنا الأمل من إيجاد من يشاركنا قصته مع الإخلاء حتى التقينا «أم حسين»، امرأة في أواخر الخمسينات من عمرها، تعمل على آلة الخياطة في محلها الذي يبعد شارعاً فقط عن منزلها المهدد بالإخلاء في راس بيروت.

أنا زوجي بيروتي، وأنا من الكورة. بالـ ١٩٨٧ تزوجنا وأستأجرنا البيت وعشنا فيه. عشت أنا وياه شي ٨ سنين وجبت صبي وبنت. بيعنيلي البيت... كتير بيعنيلي. بعدين توفى زوجي بالـ ١٩٨٥، ومن بعدها رفض صاحب المبنى يستلم الإيجار مني. قال «خلص زوجك مات، البيت مش إلك». وأنا وولادي شو منعمل؟ رحنا عند المحامية ومشي الحال رجع يقبض.

نحنا بهالفترة صرنا ندفع الزيادات يلي تجي، عادي. بهاد الوقت قلت أنا أنه حرام، كتير قليل... عملتهن مليونين ليرة بالسنة بدل ٥٠٠ ألف ليرة، كله مسجّل بالبلدية. إجى قانون الإيجار الجديد وتوفى صاحب البناية وإجى صاحب ملك جديد. وبدّه يطلعني. وساقبت أنه رحت زيارة أسبوع عند إبني بكندا، فا بيقلي صاحب البيت: «أنت مش عايشة بالبيت». بعتّله صورة جواز السفر وأختام الدخول والخروج من مطار بيروت وشرحت كم يوم تركت البيت. صرلي أكتر من أربعين سنة عايشة هون. حطيت محامي. بس المالك مصر إدفع عالأيجار الجديد؛ يعني شي ١٤ مليون بالسنة. قلتله مافيني إدفع أنا ماعندي وظيفة. إذا كل يلي بيقبضوهن إبني وبنتي وأنا منحطهم سوا ما فينا ندفع الإيجار المطلوب! يعني مش منطقي.

أنا يللي سمعته بالشارع أنه صاحب البناية بده يقسمها من جديد ويعملوها شقق صغيرة للطلاب... متل العادة.... كل بنايات راس بيروت هيك صارت. هي لقمة خفيفة نظيفة وبتجيب مصاري كتير. وبعدنا بالمحاكم أنا وياه.

ما بقى فيه حدا غيري بالبناية. كان بالزمانات فيه مهجرين بآخر طابق، بس دفعولن مصاري وتركوا. أجّر الرابع لحدا عالإستثمار الجديد وهلق ترك. وبالطابق الثالث كمان فيه عائلة تركت بالحرب على أمريكا. كسب صاحب الملك الدعوى عليهم وصار يأجرها إستثمار. وتحت فيه نايت كلوب [ملهى ليلي] كان إسمه «كوك أند بول». كان لشخص من الشوف. توفى من شي شهرين. كان طالب منه مبلغ معيّن وما قبل يدفعله. أتشكّوا على بعض، وما بعرف شو صار. المهم الملهى الليلي بعده وعم يشتغل. بعد في أنا والنايت كلوب بالبناية! بس لا بنزل ولا برقص ولا بسهر. بس بسمع الإزعاج تبع الموسيقى.

أنا كنت كل عمري بروح قبل الضو على شغلي السابق وبرجع على بيتي عند ولادي. هيدا شغل الخياطة ولا شي... عم بتسلى بتصليح الثياب. وما بخاف إلا من الله.

إذا المصريات يلي بيعطوني ياهون بيشترولي غرفة ومطبخ وحمام براس بيروت، باخدهم وبقعد براس بيروت. بس ما بعتقد بيشترولي. بستأجر!! ما بحب فكر بخطة بديلة. لاء... يلي بيعيش هون هالعمر وين ما بتاخده بيموت... بيموت.

الإخلاء في راس بيروت

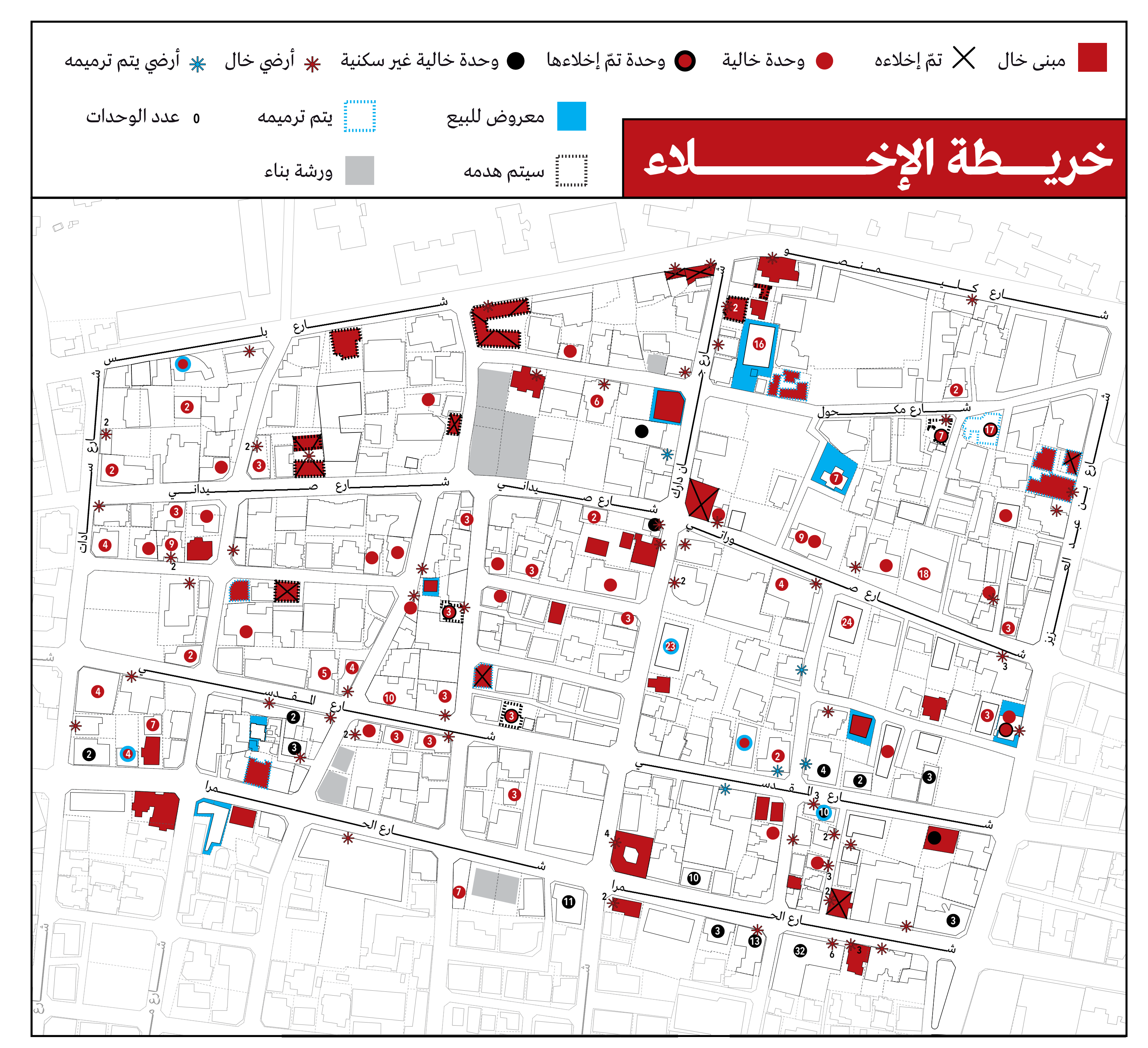
تشكل نسبة المباني والشقق الخالية في راس بيروت الأعلى مقارنةً بأحياء أخرى في بيروت. ٢٠٪ من الوحدات السكنية في المنطقة التي قمنا بإحصائها ضمن راس بيروت هي اليوم خالية. يعود ذلك إلى عدد من الأسباب، منها الحرب الأهلية، والتفاوت ما بين العرض والطلب، والإخلاء الممنهج الذي يتعرض إليه المستأجرون والمستأجرات القدامى. يهدف هذا القسم إلى فهم عمليات الإخلاء التي تجري في راس بيروت، وخلفياتها، والأسباب المتعددة خلف النسبة العالية من الوحدات أو المباني الشاغرة.

إذا نظرنا إلى فئة المباني الخالية كاملة والخالية باستثناء الطابق الأرضي - والتي يصل عددها إلى ٤٢ مبنى - تشير الأرقام إلى أنّ السبب الأساسي في ذلك هي عملية الإخلاء. نجد ١٤ مبنى خالياً بسبب الإخلاء (٨ منهم للهدم)، مقابل ٧ مبانٍ جديدة (تمّ تشييدها خلال السنوات العشر الماضية) خالية تماماً ولا يسكنها أحد. تشكل هذه الفئة من المباني دليلاً على التناقض الكبير ما بين الشقق الجديدة المعروضة للبيع أو للإيجار من جهة، وحاجات وطلب الشريحة السكانية التي ترغب بالعيش في راس بيروت من جهة ثانية. هناك أيضاً ١١ مبنى خال منذ سنوات الحرب الأهلية، وفي الكثير من الأحيان تعود ملكية هذه المباني إلى مستثمرين إشتروا مباني تاريخية مهجورة ولم يشغلوها، يُذكر أنّ ٤ منها تم هدمه مؤخراً بالرغم من تصنيفهم.

كما تشكل السرديات والقصص في هذا القسم مساحةً لتعميق الفهم لعمليات الإخلاء التي يتعرض إليها المستأجرون والمستأجرات القدامى. نجد حالات حيث المستأجرون كانوا يرغبون بمغادرة بيوتهم لأسباب عدة مرتبطة بوضع المبنى والخدمات المتوفّرة فيه. كما نجد حالات حيث كان الإخلاء بمثابة إنسلاخ عن المكان، وتهجيج من المدينة، حيث لا يستطيع من تمّ إخلاؤهم البقاء في بيروت حيث عملهم، فاضطروا للذهاب الى عين سعادة وعرمون وبرج حمود والأشرفية وغيرها. أمّا أكثر ما يلفت النظر في حالات الإخلاء أو التهديد بالإخلاء التي رصدناها هي الفئة السكانية التي ليس لديها أيّ خيارات أو ضمانات اخرى للسكن. تعتبر هذه الفئة الحلقة الأضعف من بين المستأجرين والمستأجرات، بل هي نموذج صارخ على تداعيات قانون الإيجار الجديد على السكان الأكثر هشاشة وذوي الدخل المحدود.

رصدنا حالات إخلاء وتهديد بالإخلاء (سواء سكني أو تجاري) في ٢٧ مبنى، ٩ منهم بداعي الهدم، وعدد منها لم يُهدم، الأمر الذي يخوّل المستأجرين والمستأجرات قانوناً أن يطالبوا بمزيد من التعويض. هناك أيضاً ٨ مبانٍ من أصل ٢٧ حيث حصل الإخلاء أو التهديد به بعد إنتقال ملكية المبنى من المالكين القدامى إلى مستثمرين جدد.

كما وجدنا أن ٣٢٪ من الوحدات السكنية التي تمّ إخلاؤها (١٥٦ عائلة) أو المهددة بالإخلاء (١٨ عائلة) حصلت بعد صدور قانون الإيجارات الجديد، أيّ في فترة زمنية قصيرة لا تتعدى الثلاث سنوات. يشير ذلك إلى أنه، وبالرغم من كثافة الإخلاءات التي كانت تحصل بضغط السوق، شكّل القانون الجديد وسيلة ضغط كبيرة على السكان وأداةً للإخلاء الممنهج. كما وجدنا أن ٤٢٪ من كافة الإخلاءات (أو التهديد به) إن كان للبيوت السكنية أو المحال التجارية ارتبطت بداعي الهدم وإعادة استثمار الأرض بشكل أكبر.



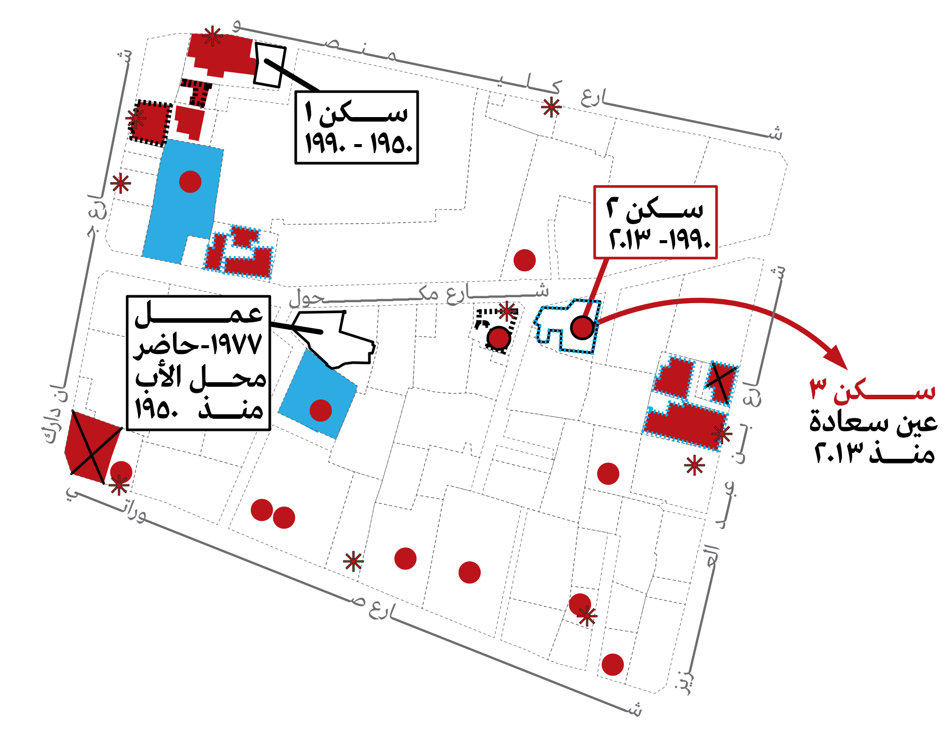
٤٢ مبنى خالي بالكامل (باستثناء الطابق الأرضي)

١٤	بسبب الإخلاء السكني
١١	مهجور منذ سنوات الحرب
٧	مبان جديدة
٥	بسبب خلافات عائلية
٣	يخضع للترميم حالياً
٢	لسبب غير معروف

٢٠٥ عملية إخلاء تمّ رصدها

١٥٦	وحدة سكنية تم إخلاؤها
١٨	وحدة سكنية مهددة بالإخلاء
٣٢٪	بعد صدور قانون الإيجارات الجديد
٧	وحدة تجارية تم إخلاؤها
٢٤	وحدة تجارية مهددة بالإخلاء
٤٢٪	من جميع الإخلاءات بداعي الهدم

أمثلة عن مسار السكن بعد الإخلاء

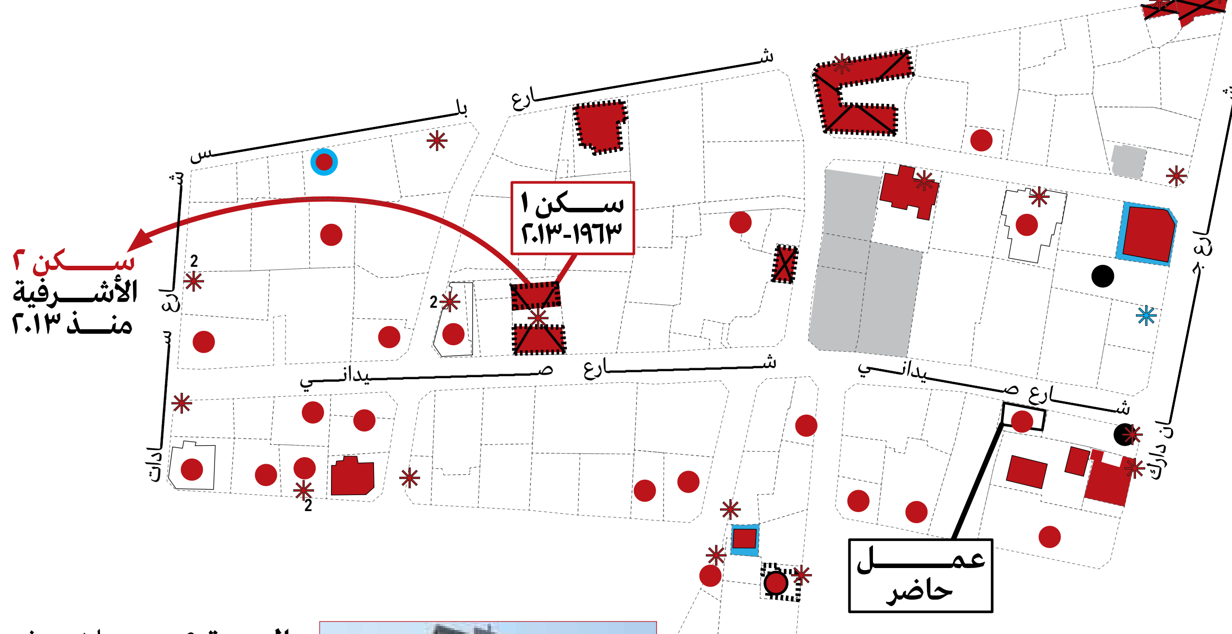


ن. ر. من أشهر الحلاقين في راس بيروت. لديه صالون حلاقة نسائي منذ العام ١٩٧٧ كان قد ورثه عن أبيه على شارع المكحول، في مبنى حسين يحيى حيث مطعم Blue Note الشهير. ترعرع نصري في منزل جده المواجه للجامعة الأميركية. بعد زواجه، انتقل وعاش في مبنى قانصو في الحيّ، من سنة ١٩٩٠ حتى ٢٠١٣ عندما تم إخلاؤه من قبل مالك المبنى الذي تذرع بداعي الهدم. بفضل مقاومته المستمرة، استحصل على مبلغ مئة ألف دولار تعويض، وانتقل للعيش في عين سعادة (مسقط رأس والدته) حيث يملك منزل اشتراه قبل إخلائه.

مبنى قانصو ما زال قائماً، خالياً، ولم يُهدم.

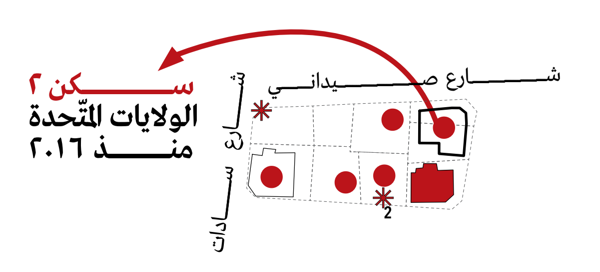
ن. ط. عاش في مبنى دلّال في حيّ المكحول من العام ١٩٧٢ حتى ٢٠١٣. كان مستأجراً أربع شقق وكان يعمل كمساعد مدير قسم الرياضة لمدة ٤٥ سنة. تم إخلاءه في العام ٢٠١٣ لمّا المالك دلّال قرر أنو يدمّر المبنى ليقوم بمشروع جديد. المبنى لم يُهدم ويتم ترميمه حالياً. حاولت عائلة السيد نبيل الانتقال الى خارج بيروت، ولكنهم لم يستطيعوا وعادوا الى الحمرا، حيث يعيشون حالياً في مبنى حمرا غاردنز في شارع الصوراتي.

السيد ش. عاش في مبنى دلّال مع والدته (مع **ن. ط.**) منذ العام ١٩٦٧ حتى ١٩٨٧ عندما تم إخلاؤه. والدته كانت سعيدة بالقيمة التي حصلت عليها، ثمانون ألف دولار. يعيش السيد شلق حالياً في عرمون، ولكنه ما زال يعمل في شارع المكحول عند ابن السيد **ن. ط.**





السيدة ع. ب. عاشت في مبنى مروش منذ العام ١٩٦٣ حتى نهاية الـ ٢٠١٣ عندما تم إخلاؤها بداعي الهدم. كانت مستأجرة لشقتين، واحدة للسكن والأخرى مكتباً. انتقلت للسكن في الأشرفية حيث لديها أصدقاء، لكنها لا تزال تعمل في الحمرا في شارع الصيداني. قبل ذلك كانت مديرةً لمدرسة لمدة ١٢عاماً. قبل الإخلاء، كانت تفكر ملياً بالانتقال من مكان سكنها في مبنى مروش بسبب رداءة الخدمات فيه.





السيد إ. كان يعيش في مبنى فرحات على الطابق الأول فوق مطعم سقراط الحالي. مهنته كانت شيف. تم إخلاؤه في العام ٢٠١٦ لأن مالك المبنى فرحات أنتبه أن ابراهيم غاب من بيته لمدة سنة، عندما انتقل الى دبي للعمل لسنة واحدة. رفع المالك دعوى عليه ومنذ ذلك الحين تم إخلاؤه. انتقل للعيش في الولايات المتحدة الأميركية.

مبنى الإديسون

يقع مبنى الإديسون على شارع بلِس ولطالما اشتهر بسبب وجود سينما الإديسون فيه، التي أغلقت أبوابها خلال تسعينيات القرن الماضي. تم تشييد المبنى في العام ٥٩-٦٠ وكان صاحبه من بيت تفطحجي. اشترته أخت الملك فهد، الأميرة حصة آل سعود ومن ثم أورثتها لبناتها الثلاثة. اشتراه المالك الحالي، المستثمر عماد طاهر. المبنى مكوّن من ٧ طوابق فيها ٥٩ شقة، كان بإمكانها أن تشكل مخزوناً سكنياً لمنطقة راس بيروت.

مقابلة مع م.، مقيم في مبنى قريب من الإديسون وأحد العمال فيه

هيدي بناية سينما إديسون، صرلي ١٢سنة بالحيّ بشتغل ناطور بناية، وهي بنتي آية وهيدا إبني عمره ٤ سنين طبعاً ما شاف سوريا؛ خلق وربي هون.

صاحب الملك الحالي، عماد طاهر، اشتراها بداعي الهدم بعد ما كانت معروضة للبيع. عماد طاهر عندو بناية جديدة جنب الجامع شراكة فيها مع عائلة طليع، هبطوها وعمّروا بناية جديدة بيطلعلهم فيها نسبة والباقي لإلو. في قاعة بالجامعة الأميركية بإسم عماد درويش طاهر! هو كان عايش بأفريقيا، رجع وفتح مكتب هندسة بمنطقة اليونسكو.

بناية الإديسون فيها محلات على الأرضي و٥٩ شقة مقسمة. مساحتها ١١٠٠ متر مربع تقريباً، من دون موقف سيارات.

لما جيت على الحيّ (سنة ٢٠٠٥) كان فيه ٢٥ وحدة إيجار قديم، ٥ محلات تجارية والباقي وحدات سكنية. في عندك ناس كانوا يدفعو شي ١٠ الاف ليرة لبنانية بالشهر وفي منن ١٠٠ دولار وفي ٢٠٠ دولار... حسب. كان في بالبناية واحد بس بيدفع إيجار جديد، تقريباً شي مليون ليرة لكل ٣ شهور على ستوديو أوضة واحدة.

صاحب الملك رفع دعوى على مستأجرين بس بتاخد وقت. حصل عدد من الإخلاءات بآخر ٥ سنين. الدعاوي بلشت سنة الـ٢٠٠٩ وفي منهن بلشوا بالـ٢٠١١ والـ٢٠١٢ والـ٢٠١٣ والـ٢٠١٥. السكان أخدوا خلو (حسب قرار المحكمة) وأخلوا. وفي ناس بالبناية هني من تلقاء نفسن طلبوا خلو وفلوا.

صاحب البناية الحالي دفع كتير خلوّات، لكل حدا ١٢٠ و١٣٠ الف... وهلق عم يعمل براءة ذمة لساعة الكهرباء، طلع في ساعات من ١٥ سنة ٦٥ مليون مكسورات. بدو يبري ذمتها تيعملها نظيفة وايمتى ما يخطر عباله يهبط بيهبط.

فيه محلين كان مستأجرهم شخص سوري بالايجار القديم، اخد عليهن ٣٥٠ الف دولار خلو، وكان عندو شقة فوق عل طابق الأوّل اخد فيها ١٢٠ الف، فطلعلو ٤٧٠ الف دولار.

تحت الارض في سينما على فكرة. السينما وضعها سيّء، ما في لا ميّ ولا كهربا. صاحبها كان سوري، كان مستثمر، فل على سوريا وما حدا سمع منو شي. قامو دعوة عليهن، اجارات وما اجارات، وبلدية... صاحب الملك شمعها بالشمع الاحمر ١٥ يوم ورجع استلمها هو. بالنهاية طلع خسران اكتر من ٣٠٠ مليون مكسور علين.

في زلمة ختيار هون بعد عندو غراض عم يضبضبهن. كان عندو محل شنط. كان وكيل السامسونايت بالزمانات. هيدا طلعلو ٤٧٠ الف دولار تعويض، اخد شيك ب‍٣٥٠ الف وبيبقالو ١٢٠ الف بس ليشيل غراضو نهائياً بياخد الباقي.

وكان في عنا محل تصوير اسمو جيرو او ميغو بالواجهة من فوق، كان يصور للـAUB. آخر شي اخد تعويضه.

آخر شي وقفت القصة على ١٥ عائلة، في منهن ختيارية، في منهن جماعة كانو قاعدين بس ناطرين الخلو. بالنهاية طلّعوهم كلهم.

المالك ما رح يأجرها، رح يهبطها وحيطلع بناية. البناية قوية وفيها عواميد كتير، بس لازم يهبطها لأن ما فيها موقف سيارات. هو مهندس وعنده بنايات عالجميزة كمان.

٤ بنايات حد بعض هول لالو، فيها الوزير ملحم الرياشي، هيدا وزير الاعلام - هيدي لإلو لعماد طاهر.

مقابلة مع أبو رامي، أحد السكان في الدعوى القضائية مع المالك

عشت هون شي ٢٥ سنة، كنت موظف بالبنك الأهلي التجاري السعودي. نحن كنا مستلمينا كبنك؛ بنك سعودي مش لبناني. فشي ٢٥ سنة تقريبا عشت هونيك.

صرلي ٥ سنين تارك البناية، إجا الزلمة بدو يشيلنا ويعطينا تعويض وبدو يهبطها، بتعرفي إنت هاي بناية ٧ طوابق وبدو يعمر بناية كبيرة وحديثة وبدو يستغل الأرض. أول شي كنا ضد الفكرة، رفع دعوى على كل المستأجرين، كلن كانوا بإيجارات قديمة. اتفقنا معه يدفع للكل. بقي في محل تحت كان بيبيع شنط، كان مستأجر وبدو يشتري البناية، كان معه مصاري وإسمه ابراهيم. هيي البناية لطلاب الجامعة الاميركية يلي بيجوا من الشمال والجنوب والبقاع، كانوا يقدروا يستأجروا... عندك ٤ زوايا، ٢ شقق نوم وصالون وسفرة، وزاوية شقق فيها غرفة نوم وصالون وسفرة، والغرف اللي بالنص غرفة وحدة مع مطبخ وحمام، يعني ستوديو.

انا كنت آخد شقة بالطابق التاني وشقة عالسطح، مطبخ وحمام وكوريدور وخيمة برا، تقريباً ١٠٠ متر مربع ومبلّطة كلها. السطح كان لإلي، كان شي مرتب. مرة إجا النائب تبع القوميين السوريين كان بدو يستأجرها مني، إذا بيطلعك عبد عالسطح بتشوفي شو حلوة.

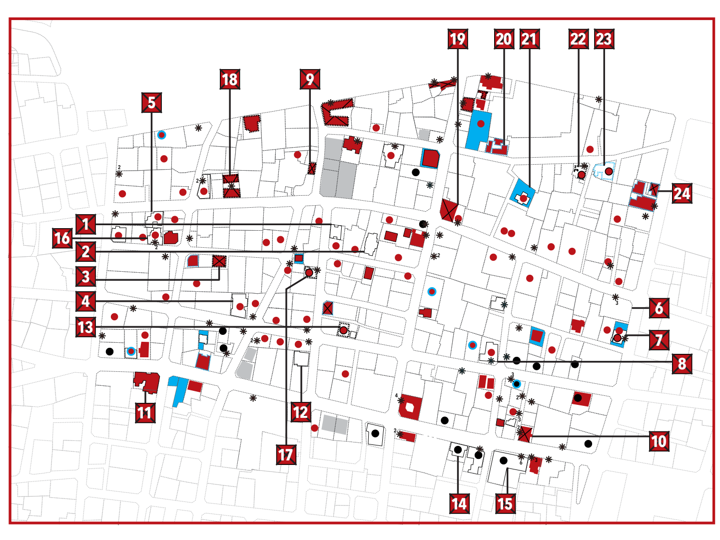
كان في الفنان حسين ماضي تحت عالسادس. وريمون إده كان كمان آخد شقة. أنا طلعت عالتقاعد، كان إلي ٤٠ سنة بالبنك وعندي بالجنوب أرض بقضاء النبطية، بكفر حير. فقلت لشو إشتري شقة وإقعد ببيروت بتعرفي بيعبّق الواحد، كانت عالمزرعة تاخد ساعة. هلق بتاخد شي ساعة و١٠ دقايق من بيروت بكون بالضيعة.

طلعت عالتقاعد لما كنا بعدنا بالبناية بالـ ٢٠١١، وبالـ ٢٠١٣ طلعت عالضيعة.

ولادي كانوا سافروا، عندي واحد بأميركا وواحد بسويسرا، هيدي الحياة هيك شو بدو يعمل الواحد.

صار يجي خبراء بناء يشوفوا شو بتسوا الشقة. عطاني انا ٢٠٠ ألف دولار لإخلي (٣٠ ألف عالمتر). هو شاري البناية بشي ٦ - ٧ مليون دولار، هلق الأرض لوحدها حقها صار شي ٥٠ مليون دولار.

مرويات التهديد بالإخلاء



1 عقار ٣١٣٢
بناء ملك سليمان دلال (أحد مستثمري راس بيروت) وقد تمّ تشييده في سبعينات القرن الماضي. البناء مكوّن من طابق أرضي يعلوه ٧ طوابق. يضمّ الأرضي ٣ محلات ومخزن، يتمّ تأجيرهم بالإيجار الجديد باستثناء محل يشغله مستأجر قديم. تحوي الطوابق ٢٥ وحدة سكنية، قام المالكون بإخلاء نصف المستأجرين/ات القدامى وتأجير شققهم لمستأجرين/ات جدد. يشغل الوحدات حالياً ١٨ من المستأجرين/ات الجدد و٧ قدامى. كان المبنى سابقاً يستخدم لتأجير الشقق المفروشة إلى أنّ ذلك تغيّر بسبب غلاء كلفة الضرائب على الشقق المفروشة.

2 عقار ٣٥٧
عقار يضمّ مبنيين ملك أنور بخعازي وهما غير مفروزين. أحدهما مكوّن من طابق أرضي يعلوه ٥ طوابق. تم اخلاء جميع المستأجرين/ات القدامى باستثناء اثنين (احدهما مختار) فتمّ تأجير ٨ وحدات سكنية بالإيجار الجديد.



3 عقار ١٤٦٢ (م.ك. ٢- ٢١)
مبنى طه، تم تشييده في خمسينات القرن الماضي وقد بيع في أوائل عام ٢٠١٧. يتكوّن من ٤ طوابق. كان المالك القديم يسكن في الأول قبل البيع، وتم إخلاء المستأجرين القدامى من الطوابق الثلاثة المتبقية في ٢٠١٧. ينوي المالك الجديد الهدم وإعادة بناء على العقار بحجة أن كلفة ذلك أقل من كلفة الترميم .



4 عقار ٣٩٠
بناء آل بلطجي تم تشييده في ستينات القرن الماضي وهو مكوّن من طابق أرضي يعلوه ٥ طوابق. البناء خال باستثناء الطابق الأول حيث يسكن مستأجر قديم. تم إخلاء السكان منذ سنة (٢٠١٦) ومن بينهم عائلة عنتوري التي كانت تسكن في المبنى وصاحبة «عنتوري ماركت» على الأرضي، الذي دام ٤٥ سنة قبل الإخلاء بموجب قرار محكمة. قاومت لاريس الإخلاء بشدّة واستأنفت عند محكمة التمييز، كما أنّه يُذكر اعتصام نظّمته العائلة مقابل المحل احتجاجاً على مبلغ التعويض والإخلاء. يقال أن المالك لم يحدد نيّته في ما يتعلّق بالمبنى، سواء البيع أو الهدم أو الترميم أو التكثيف أو ما عدا ذلك.



للمزيد عن قصة الإخلاء: السفير، عائلة عنتوري «ضحية» تلاعب قضائي بالسكن والعيش، زينب ياغي - ٣١ أيار ٢٠١٤





5 عقار ٢٦٥
بناء ملك عائلة فواز بعدما تمّ شراؤه عام١٩٥٧. تم تشييد البناء في خمسينات القرن الماضي، وهو مكوّن من أرضي سكني و٥ طوابق. يضم الطابق الأرضي شقتين، تمّ إخلاء المستأجر القديم من الأولى في حين أنّ الشقة الثانية ما زالت مستأجرة بإيجار قديم. أما الطوابق الأخرى فتضمّ ١٣ وحدة سكنية، ٥ منها مؤجرة إيجاراً قديماً و ٣ إيجاراً جديداً وواحدة يسكنها مالك قديم و٢ منها خاليتان.



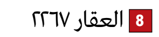


6 العقار ٤٧٨
مبنى تجاري مؤلف من ٨ طوابق تم تشييده في العام ١٩٧٣ وتملكه شركة إنترا. هناك ٩ محلات على الطابق الأرضي، ثلاثة بإيجار قديم وثلاثة بإيجار جديد وثلاثة خالية. كما هناك بنك على الطابقين الثاني والثالث، ولكن أصحابه يريدون نقله الى الطابق الأرضي مقابل إخلاء محلات الإيجار القديم الثلاثة.





7 العقار ٤٩١ (م.ك. ٥ - ٢٧)
«البيت الأحمر»، هكذا يسمّيه بعض سكان راس بيروت، نسبة إلى أبوابه وشبابيكه المطلية باللون الأحمر. هو بيت قديم يعود بناؤه الى العام ١٩١٥ وكان لا يزال صامداً أمام تحوّلات راس بيروت. يتكوّن البيت الأحمر من طابق أرضي يضمّ ٣ محال تجارية وشقة سكنية، وطابق أول يضمّ شقة سكنية. تحوّلت قصة هذا البيت الى قضية رأي عام إثر رفع مالك البيت ووريثه عبدالله ربيز دعوى قضائية في ايلول ٢٠١٥ من أجل الهدم وإخلاء المستأجر القديم المقيم فيه، المهندس المعماري سمير ربيز الذي ولد في هذا البيت. نال المالك قراراً قضائياً يقضي بإخلاء البيت. تدخلت وزارة الثقافة حينها لمنع الهدم. إلا أنّ مجلس شورى الدولة طعن بقرار وزير الثقافة. عندها أصدر محافظ محافظ بيروت في آب ٢٠١٦ قراراً يكلف بموجبه قائد شرطة بيروت بوقف الأعمال الجارية في «البيت الأحمر»، من نزع للبلاط وإزالة للشبابيك، والتي تنذر ببدء هدم المبنى الأثري. لا تزال إلى الآن القضية عالقة في حين أن الطابق الأول خالٍ منذ إخلائه.



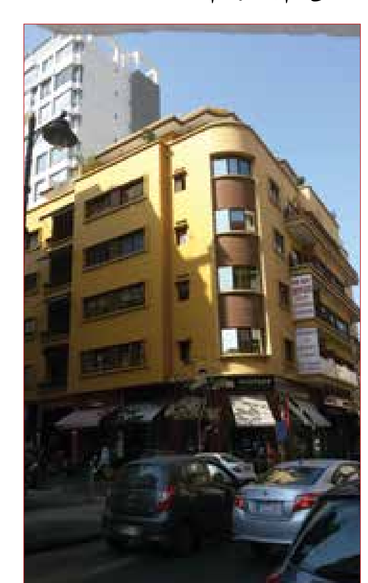
8 العقار ٢٢٦٧
بناء تعود ملكيته لعائلة نحاس تم تشييده خلال ستينات القرن الماضي ومكوّن من ٦ طوابق. يسكن المبنى خليط من ورثة المالكين/ات والمستأجرين/ات القدامى، بالإضافة إلى شقتين ومحل خالٍ، وثلاث شقق ومحل تجاري مؤجرين بإيجار جديد، بعدما تمّ إخلاء المستأجرين/ات القدامى منها.

9 عقار ٢٩١
مبنى خال مؤلف من ٤ طوابق. تم بيعه منذ سنتين وإخلاء سكانه من المستأجرين/ات القدامى بهدف هدمه.

10 العقار ١٨٠٦
مبنى تم تشييده ثلاثينات القرن الماضي من قِبل عائلة أرمنية كانت تسكن فيه حتى سنوات الحرب الأهلية حيث هاجروا إلى الولايات المتحدة. إستمرت ملكية العائلة للمبنى حتى العام ٢٠١٣ عندما اشتراه مستثمر من عائلة حمود. المبنى مؤلف من أربعة طوابق، الأرضي يضمّ ثلاث محلات تجارية، واحد يشغله مستأجر قديم واثنان خاليان. الطابقان الأول والثاني خاليان بعدما تمّ إخلاء العائلتين اللتين كانتا تقطنان فيهما. الطابقان الثالث والرابع خاليان أيضاً بعدما كانا يحويان مهجرين خلال سنوات الحرب.



11 العقار ٩٤٩
مبنى تعود ملكيته لجورج شحيبر تمّ تشييده في خمسينات القرن الماضي وهو مكوّن من ٥ طوابق. يضم الطابق الأرضي ٧ محلات. أما الطوابق الخمس الأخرى فتضمّ شققاً ومكاتباً للإيجار، كانت جميعها شققاً سكنية لمستأجرين/ات قدامى تم إخلاؤهم.



12 عقار ٢٥٧٢
بناء عائلة بعلبكي، تم تشييده في ستينات القرن الماضي وهو مكوّن من طابق أرضي تجاري يعلوه ٥ طوابق سكنية. يضمّ الأرضي وحدات تجارية يشغلها مستأجرين/ات جدد. تم إخلاء كافة الطوابق من المستأجرين/ات القدامى منذ ٣ سنوات (٢٠١٤) بحجة هدم البناء، غير أنّ المبنى تم دهنه وتأجيره لمستأجرين جدد يشغلون حالياً كافة الطوابق.

13 عقار ١٦٧٨
بناء مكوّن من طابق أرضي، فيه دكّان مؤجّر وفقاً لقانون الإيجارات القديم والنزاع القانوني عليه مستمر منذ ١٠ سنوات. المالك الجديد (المستثمر رضا الحاج صاحب شركة moustache) يملك أيضاً العقار المجاور (١٦٠٥).
عقار ١٦٠٥
بناء مكوّن من طابق أرضي يعلوه ثلاث طوابق، تم تشييده في ثلاثينات القرن الماضي. ينوي المالك الجديد (المستثمر رضا الحاج صاحب شركة moustache) هدمه وإعادة إستثمار العقار بعدما قام بإخلاء سكان الطابق الأرضي والطابقين الأول والثالث. يملك المالك أيضا العقار المجاور (١٦٧٨).

14 العقار ٧٧٢
مبنى مؤلف من ٦ طوابق، كانت ملكيته تعود للشريكين رميزان وشومان، أما إشغاله فكان سكنياً ويقطن فيه عدد من العائلات. في العام ٢٠٠٠ اشترى رميزان حصص شريكه فقام بإخلاء السكان ورمم المبنى. إشغاله الحالي تجاري يستأجره عدد من المكاتب.

15 العقار ٧٦٢
مبنى سينما إلدورادو، تم تشييده خلال الستينات القرن الماضي. مكوّن من ٨ طوابق. قبل سنتين، قام الورثة ببيع المبنى لأصحاب متجر إلدورادو الذي يشغل الطابقين الأرضي والسفلي بالإيجار. الآن، يحاول المالكون الجدد (متجر ألدورادو) إخلاء جميع المستأجرين وعددهم الإجمالي يزيد عن ١٥ محل. كما يوجد ما يُقارب ٤٠ محل ومكتب خالٍ في المبنى.

16 عقار ١٧٥٣
بناء «عازار»، تم تشييده حوالي الخمسينات ويتكوّن من طابق أرضي تجاري تعلوه ٤ طوابق. يتألف الطابق الأرضي من محلين تجاريين شاغرين. الطوابق الأخرى تتألف من ٩ وحدات سكنية، جميعها خالٍ باستثناء مستأجر قديم واحد مهدد بالإخلاء.

17 عقار ٣٦٩ (م.ك.١ - ٥٣) مبنى أم حسين
بناء مكوّن من ٤ طوابق وهو ملك عائلة عساف. تم شراءه من عائلة حداد منذ سنتين (٢٠١٥). على الطابق الأرضي محلان تجاريان، أحدهما يتمّ تشغيله باراً بالايجار القديم، والآخر شاغر. قام المالك الجديد بإخلاء الطوابق ما عدا الثاني حيث يسكن مستأجر بالايجار القديم. بحسب المستأجر القديم للبار فإنّ المالك الجديد ينوي هدم المبنى. (مقابلة ٤٩)

18 عقار ٢٠٠٥
مبنيان من خمسينات القرن الماضي تمّ هدمهما مؤخراً، بعد انتقال الملكية التي كانت تعود لعائلة مروش. تم إخلاء كامل الشقق (عددها ٢٢) التي كان يسكنها مستأجرين/ات القدامى وإقفال مطعم مروش الشهير فيه.

19 عقار ٤٣٦
مبنى من العشرينات مؤلف من ٣ طوابق، يضمّ ٦ شقق تم إخلاؤها كلها من المستأجرين/ات القدامى. يملك العقار جورج شاهين الذي يرفض البيع لرفاعي. اشترى الرفاعي منذ العام ١٩٩٣ كافة العقارات المجاورة في الكتلة، ويصل العدد إلى ١٠ عقارات.





20 عقار ٤١٠
يضمّ مبنى من أربعينات القرن الماضي ملك عائلة دلّال، وهو حالياً خالٍ ويتم ترميمه. كانت البناية تحوي محلات ١٠١، ومكحول كلوب، ومحل تصوير لبيع صور بيروت القديمة. توفي أصحاب البناية الكبار فقسّم الورثة البنايات في ما بينهم (إذ كان هناك ٨ بنايات لعائلة دلّال في نفس الشارع). قرر زياد دلّال (مالك إحدى البنايات) أن يُخلي البناية ودفع بدل إخلاء للمستأجرين/ات (الذين أنتقل أغلبهم إلى منطقة جل الديب) ورمم البناية على الشكل التالي: رفع صاحب البناية للدولة طلب بالحصول على رخصة ترميم بدافع أنها بحاجة لبعض الإصلاحات. والدافع وراء ذلك أنّ البناء غير ملتزم بحقوقه القانونية وبالتالي سيضطر المالك للتراجع ٣ أمتار في حال إعادة البناء، بالإضافة إلى تخصيص مساحة فراغ من كل جانب من جوانب البناية للجيران. كما أضاف المالك ٤ طوابق على البناية (حافظ على الهيكل ودعّم أعمدته) وذلك لأن القانون القديم لا يتيح له بإضافة الطوابق الأربعة هذه. يقوم صاحب البناية بتأجيرها الآن سكن لطلاب الجامعة الأمريكية.

21 عقار ٤٥٧
مبنى مؤلف من طابقين يعود بناؤه إلى بداية القرن العشرين. تعود الملكية لعائلة خوري وهو معروض للبيع. يتألّف الطابق الأول من ١٠ غرف، يسكن في ثلاث منها مستأجرين/ات قدامى والباقي خال. أما الطابق الأرضي فيضمّ كاراج بإيجار قديم.

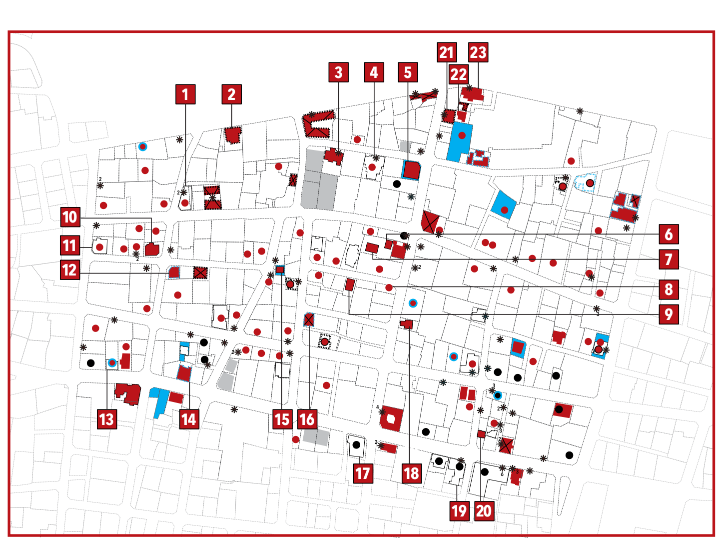
22 عقار ٤٤٨
مبنى مؤلف من ٦ طوابق ملك عائلة فخري. يتألف من ١٠ شقق و٥ محلات تجارية، معظمها خال بعدما تمّ إخلاء المستأجرين/ات القدامى، في حين أنّ بقية المستأجرين/ات مهددون بالإخلاء إذ إنّ المبنى سوف يهدم.

23 عقار ٢٦٣٠
مبنى مؤلف من ٥ طوابق ملك عائلة قانصو وبتألّف من ١٧ شقة خالية، إذ تم إخلاؤها منذ ١٠ سنوات من المستأجرين/ات القدامى بحجة الهدم. لا يزال يسكنها مستأجر قديم والمالك ينوي الترميم.

24 عقار ٤٦٦
مبنى مؤلف من ٧ طوابق ملك عائلة عازار بعدما إشترته من عائلة الداعوق. يتم ترميم المبنى تحضيراً لتحويله إلى شقق مفروشة بعدما تمّ إخلاء سكانه من المستأجرين/ات القدامى. الطابق الأرضي ما زال يضم محلين بإيجارين قديمين.

مرويات المباني الخالية كاملة

باستثناء الطابق الأرضي



1 عقار ٢٠٠٢

مبنى مفروز مؤلف من ٨ طوابق، يتألف كل طابق من شقتين ما عدا الطابق الثامن الذي يتألف من شقة ملك، وقد اشترى مالكها ثلاث شقق في المبنى منذ عشر سنوات تقريباً وجميعها خالية. أما باقي الشقق فيسكن معظمها مستأجرون/ات قدامى، ويملكها مالكون/ات قدامى من عائلة جنون.



2 عقار ٢٨٦

مبنى خالٍ مؤلف من ٤ طوابق، قد كان يضمّ مطعم سقراط. من المنوي هدمه.



3 عقار ٣٣٢

عقار يقع عليه بيت من طابقين تعود ملكيته لعائلة خالدي وقد تم بناؤه في العام ١٩٢٧. المبنى مدرج على لائحة الجرد للبيوت التراثية. كان يحتوي العقار أيضاً على مستشفى خالدي. اشترت العقار شركة باور (Bauer tower construction) التي قامت بهدم المستشفى فيه وتقوم حالياً بتشييد برج مكانها. أقامت الشركة مكتباً لها في البيت التراثي.

4 عقار ٢٤٣٧

شقق شاغرة كان بعض المستأجرين/ات القدامى يسكنون فيها لكنّهم توفّوا أو رحلوا عنها.

5 عقار ٣٢٠

مبنى مؤلّف من ١٣ طابق وهو خالٍ ومعروض للبيع.



21 عقار ٤٠٦

يضمّ مبنى من ثلاثينات القرن الماضي مؤلف من طابقين، وهو خال. في الثمانينات إشترى العقار تحسين خياط من سامي خوري وحوّله مكاتباً له. كان الطابق الأول يشغله مصرف حتى العام ٢٠٠٠. المبنى خالٍ منذ ٣ سنوات على أساس الهدم.

22 عقار ٤٠٥

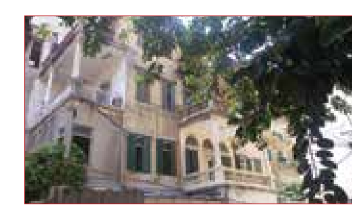
يضمّ مبنى من ثلاثينات القرن الماضي مؤلف من طابقين، وهو خالٍ منذ ٣ سنوات. كان المبنى سكنياً قبل أن يشتريه تحسين خياط ويحوّله إلى تجاري.

23 عقار ٤٠٠

يضمّ مبنى من ثلاثينات القرن الماضي مؤلف من ٤ طوابق، وهو خالٍ ما عدا «مكتبة مالك» بإيجار قديم. إشترى المبنى تحسين خياط.

7 **6** عقار ٣٣٥

عقار يتألّف من مبنين مصنفين تاريخيين. تم تشييدهما عام ١٨٥٠ تقريباً وتعود الملكية لأحد أعضاء عائلة عرمان. المبنى الأول مكوّن من طابق أرضي تعلوه ثلاثة طوابق، والثاني كناية عن بيت قديم. يملك المالك أيضا العقارين المجاورين (٣٣٤ و٣٣٣). العقار٣٣٣ مكوّن من طابق أرضي تجاري خالٍ (كان محل بلاديوم سابقاً) مصنف. والعقار ٣٣٤ تم بناؤه في العام ١٨٥٠ وهو مكوّن من طابق أرضي تعلوه ٣ طوابق. جميع الطوابق خالية، أما الطابق الأرضي فمكوّن من وحدتين، احداهما يشغلها مختار والأخرى شاغرة. غير مصنف. في أيلول ٢٠١٧، تمّ هدم المباني الأربعة وضم العقارات.



8 عقار ٢٨٣٢

بناء تعود ملكيته لاسكندر عرمان، تم تشييده عام ١٨٨٠ ويتألف من طابق أرضي تجاري واستديو بالايجار الجديد في الأول، في حين أنّ الطوابق الثلاثة الأخرى شاغرة.



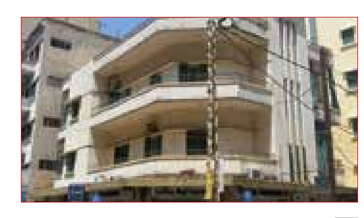
9 عقار ٣٣٨

بناء تم تشييده في العام ١٩٢٨ تعود ملكيته لعائلة معماري. يتكوّن من طابق أرضي يعلوه طابق واحد ويشغله مطعم منذ ٥ سنوات (٢٠١٢). كان مهجوراً وقد سكن فيه مهجرين/ات سابقا.



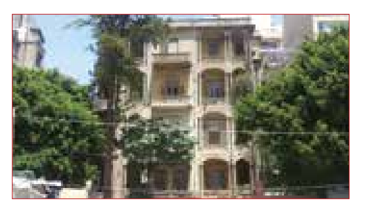
10 عقار ١٧٥٢

بناء حجر رملي تعود ملكيته لعائلة أرناؤوط تم تشييده في ستينات القرن الماضي. يتكوّن المبنى من طابق أرضي تجاري يعلوه طابقين. يتألّف الطابق الأرضي من ٤ وحدات تجارية يشغلها مستأجرين/ات قدامى. كان المالكين يسكنون في الطابقين الآخرين، لكنهم انتقلوا عام ٢٠١٦ إلى بناء في عقار مجاور تملكه عائلتا أرناؤوط وهبري (عقار ٢٦٩). الطابقان خاليان منذ العام ٢٠١٦.



11 عقار ٢٧٠

تعود ملكية المبنى لإدريس الداعوق، تم تشييده في سنوات ال ١٨٠٠ ويتكوّن من طابق أرضي سكني تعلوه ٤ طوابق. البناء مصنف تاريخي. يسكن في الطابق الأرضي مستأجر قديم والطوابق الأخرى خالية.



12 عقار ١٤٦٧

بناء «سماحة» مفروز وتعود ملكيته إلى ٣ إخوة. تم تشييده في ستينات القرن الماضي ويتألّف من طابق أرضي تعلوه ٦ طوابق. كان في الماضي يتألّف من شقق مفروشة لكنه خالٍ حالياً ريثما يتم ترميمه. مالكيه الثلاثة ينوون السكن فيه.



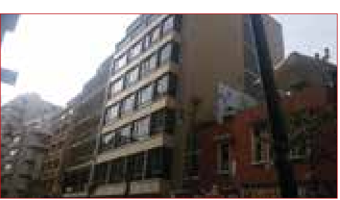
13 عقار ٣٨٠

بناء تم تشييده عام ٢٠١٠يتكوّن من ١٠ طوابق سكنية، وقد حلّ محل مدرسة قديماً. يتألّف المبنى من ٤ شقق شاغرة من أصل ١٠، ٢ منها معروضة للايجار و٢ منها معروضة للبيع.



14 عقار ٣٨٥

تعود ملكية المبنى لعائلة شومان منذ ٣ سنوات (٢٠١٤). تم تشييده في خمسينات القرن الماضي ويتألّف من طابق أرضي تجاري تعلوه ٦ طوابق سكنية. يتكوّن الطابق الأرضي من محلين تجاريين بالإيجار الجديد، أما سائر الطوابق فشاغرة ريثما يتم ترميمها بهدف تحويلها إلى شقق مفروشة.



15 عقار ٣٦٦

بناء جديد تم تشييده عام ٢٠١٥ وهو معروض للبيع أو الإيجار. يتكوّن المبنى من ١٠ طوابق خالية تماماً منذ تشييدها.



16 عقار ٣٤٤

مبنى كان يعود لعائلة سالم وعائلة شاتيلا، وهما عائلتان من المالكين القدامى الذين عاشوا في المبنى حتى تاريخ البيع منذ سنة (٢٠١٦). المبنى شاغر حالياً بانتظار ترميمه من قبل المالكين الجدد بهدف تكثيفه بإضافة ثلاث طوابق، وينوون السكن فيه. (يشمل العقار أيضاً مبنى ثاني في الخلف قامت عائلة عيتاني بتشييده في تسعينات القرن الماضي وهو مكوّن من ٨ طوابق و١٦ وحدة سكنية).



17 العقار ٨٩٤

مبنى متجر ال ABC، تم تشييده في ستينات القرن الماضي ويتكوّن من ٦ طوابق. يتألّف الطابق الأرضي ٤ محلات محلات يتم إشغالها بإيجار قديم، أما سائر الطوابق فخالية منذ نهاية الحرب الأهلية عندما تم إخلاء المهجرين/ات منها.

18 العقار ٢٣٤

مبنى تاريخي تم تشييده في العام ١٨٦٠ وتعود ملكيته لعائلة ريز. يتكوّن المبنى من طابق أرضي يعلوه طابق واحد، وهو مهجور منذ عشرين سنة، ويسعى المستثمرون لشرائه إلا أنّهم لا يجدون الورثة.





19 العقار ٢١٥٠

مبنى خالٍ بالكامل مكوّن من ٧ طوابق وتم تشييده خلال ستينات القرن الماضي. كان ملكاً لعائلة غانم واشتراه كلا المستثمرين أدهمي ورحال منذ ٧ سنوات. يتألف المبنى من ٨ محلات و ٢٣ مكتب.



20 العقار ١٤٠٣

مبنى تم تشييده خلال أربعينات القرن الماضي وكانت تملكه عائلة تاتاريان الأرمنية. يتكون من طابق أرضي تعلوه ٣ طوابق. في العام ٢٠٠٠ قام مستثمر (شومان) بشراء العقار. نجد الآن مطعماً على الطابق الأرضي في حين أن باقي الطوابق خالية.



يتوجه هذا الكتاب إلى كل سكان المدينة. ندعو الجميع للتفاعل معه والمساهمة في المناقشات حول المواضيع الذي يثيرها، لكي نشارك في مستقبل المدينة، حيث رغبات أغلبية السكان تتفوق على المصالح الخاصة.

لقد أثبتت تجاربنا الجماعية أن إنتاج المعرفة ونشر المعلومات هي الإساس في طرح البدائل.

ونأمل أن يكون الكتاب بداية لمزيد من التفاعلات مع أناس وأماكن، وللمزيد من الحكايا غير المرويّة.